

LAGERBYGG MED GOD PLASSERING

Skiftesvikvegen 110

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling, ved Sjur Breistein, presenterer et lager/kontorlokale med sentral beliggenhet.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 300 000,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOTALPRIS

2 300 000,-

TOMTEAREAL

1 181 m² (eiet)

BRA-I/BRA TOTAL

122/122 kvm

BOLIGTYPE

Lager/verksted

EIEFORM

Eiet

BYGGEÅR

1960, oppgradert 2024-25

Din megler



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Valg av megler er en av de viktigste avgjørelsene du tar når du skal selge leiligheten, huset, hytten eller næringseiendommen din. Meglerens erfaring, entusiasme og ambisjoner er helt avgjørende for resultatet. Riktig kommunikasjon til både deg, som selger, og mot potensielle kjøpere, skaper alltid det riktige resultatet. Gjennom over 20 år som megler i Bergensområdet har jeg opparbeidet meg en helt unik kjennskap til alle typer eiendom, og ikke minst til markedet. Denne erfaringen viser seg gang på gang å være gull verdt, for å sikre solide resultater. Jeg setter alltid kunden først, er tilgjengelig stort sett døgnet rundt og legger min stolthet i å til en hver tid være involvert i alle ledd av prosessen. Du, som selger, skal være helt trygg på at dine interesser blir varetatt på best mulig måte!



Bygget er i stor grad ferdigstilt utvendig, med nyere fasade, takteking, vinduer mm, men det gjenstår en del arbeid.





Fin utsikt mot fjorden. Alle foto: Silje Holte / @frksuper





Det er satt inn store vinduer mot syd. Det foreligger også tillatelse til oppføring altan mot syd.







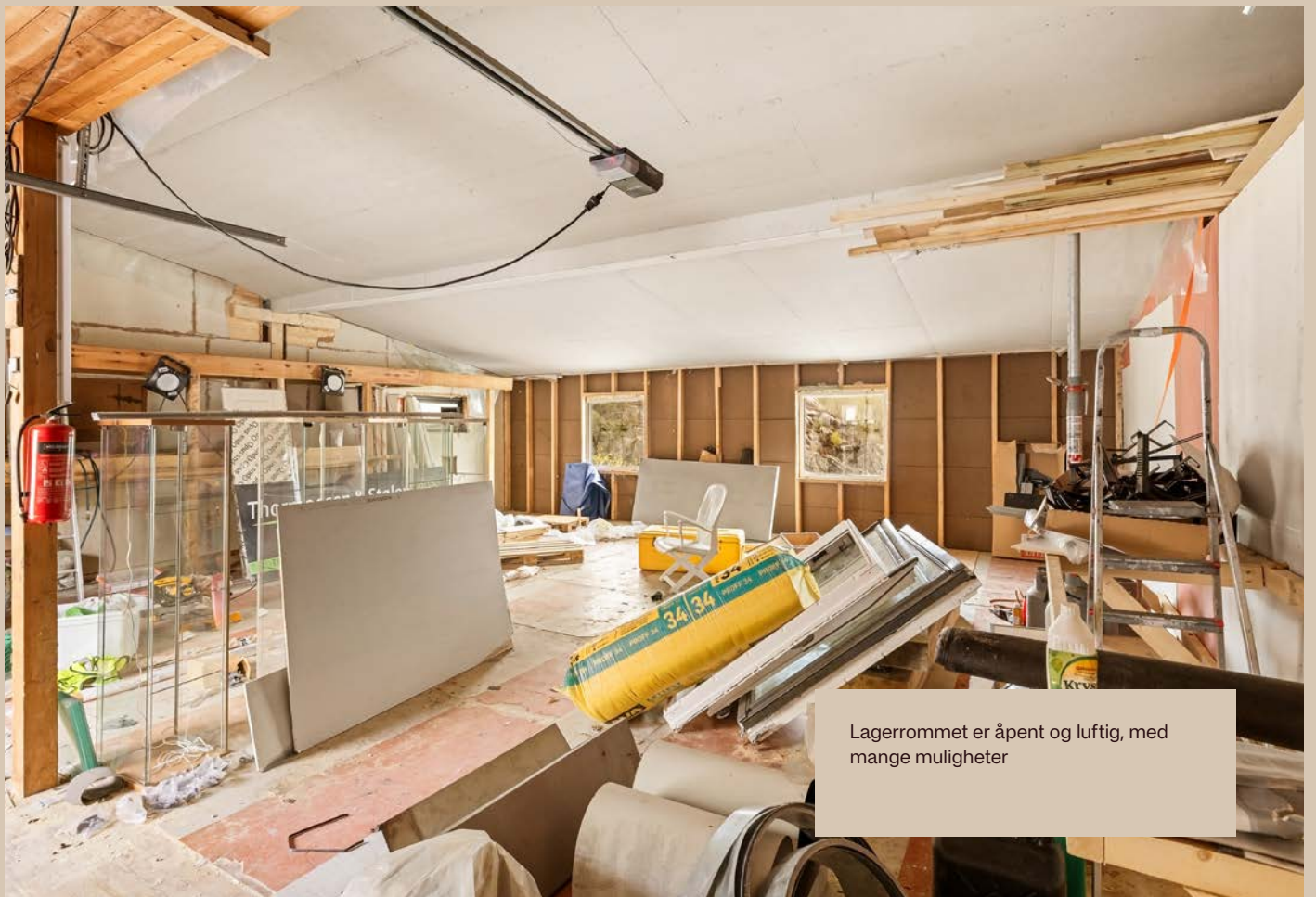
Gjenstående arbeider består av overflater, innredning mm.







Det er satt inn industriport med aut
åpner.



Lagerrommet er åpent og luftig, med
mange muligheter



sen & Støien
SERVICE AS
post@tsbyggservice.no tsbyggservice.no



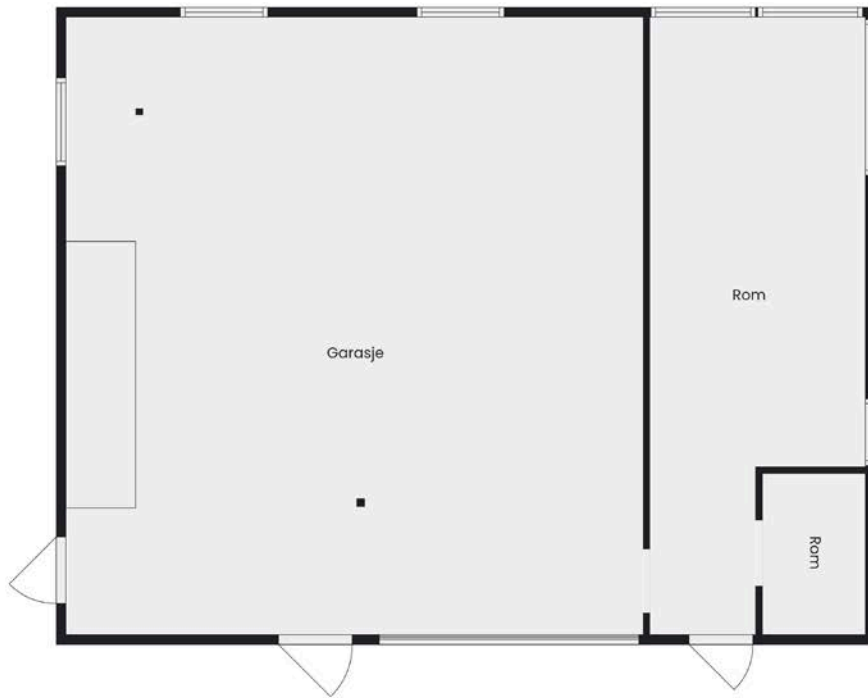




Det er meget god adgang fra veien.



Thor
BYO
Tlf.: 916 16



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

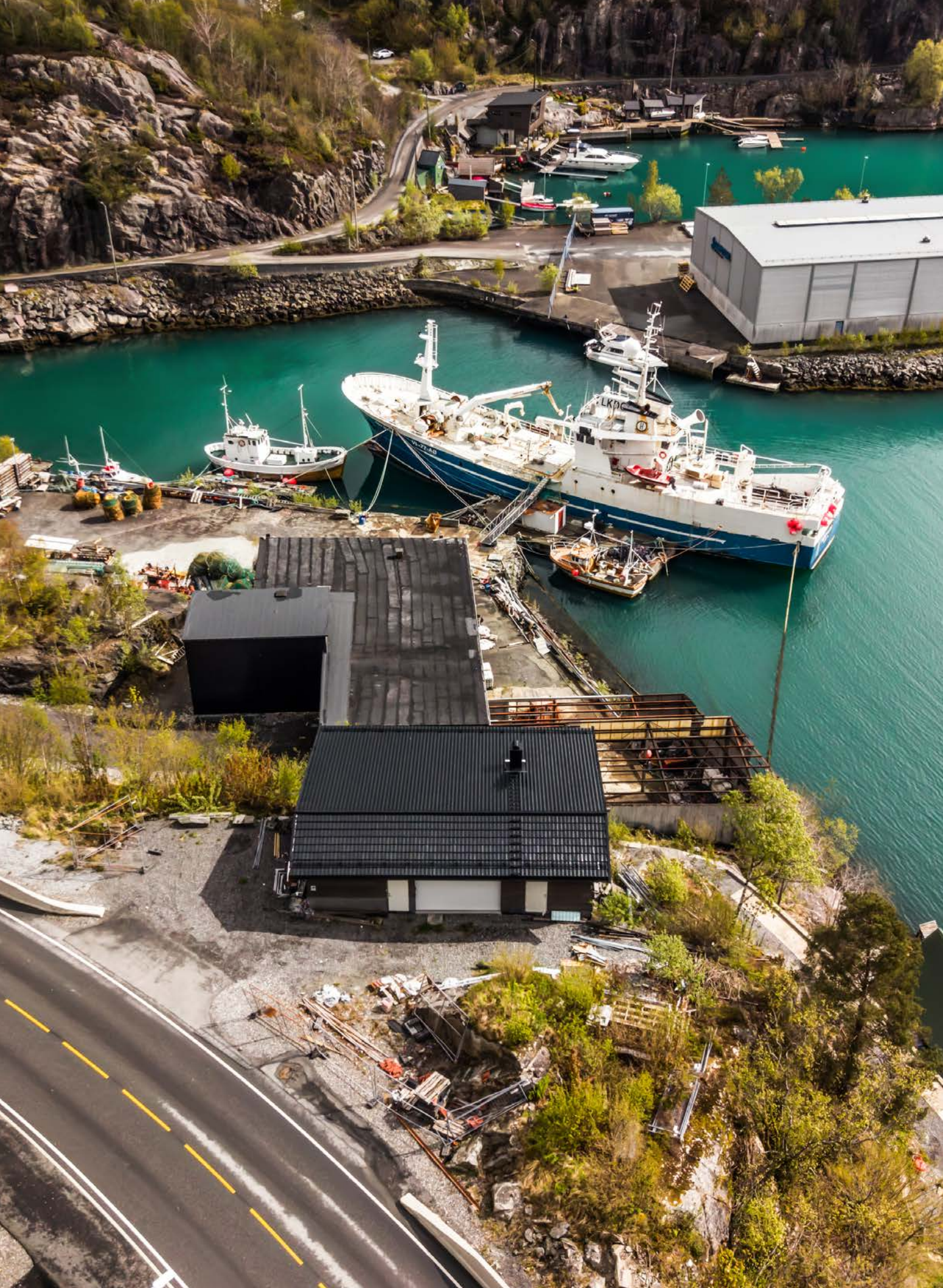
FRK SUPER

Fotograf Sidsa Hole www.frkuper.no @frkuper











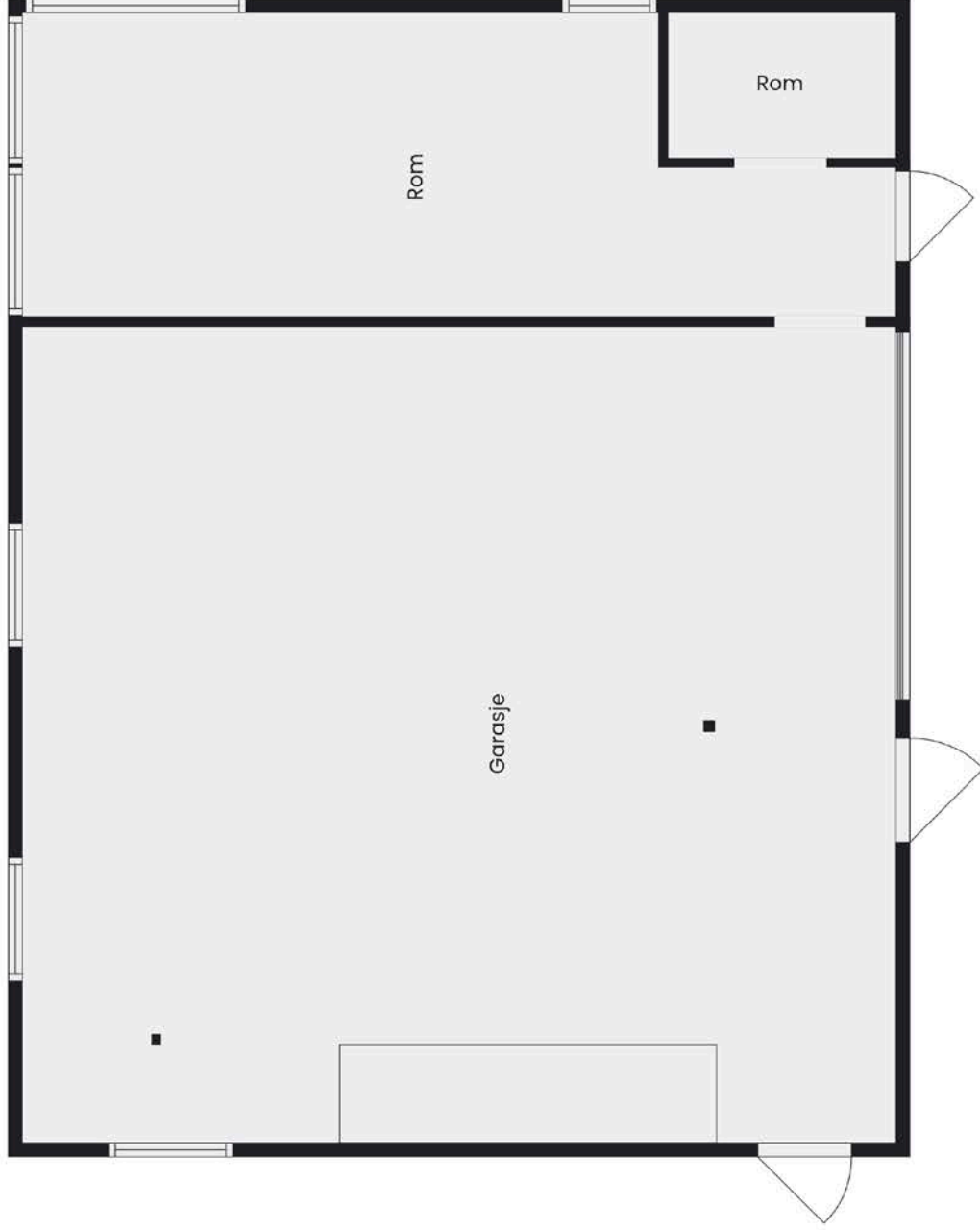






Plantegning





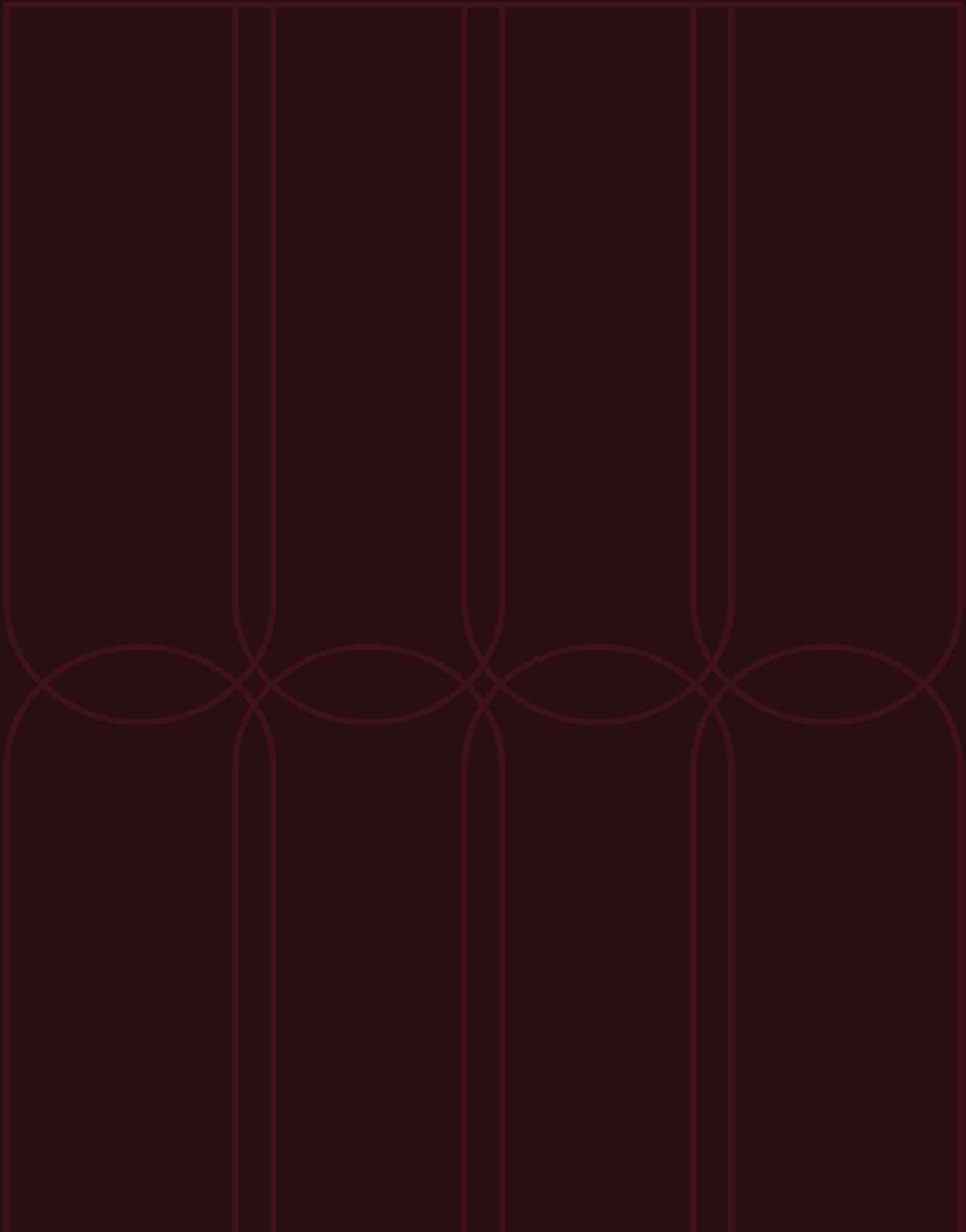
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sjø Helte www.frksuper.no       

SKIFTESVIKVEGEN 110

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 300 000

Eiendomsskatt

I Askøy kommune er eiendomsskatten for 2026 vedtatt med en promillesats på 2. Dette er en økning fra 1 promille i 2025. Skatten beregnes av eiendommens takst (særlig basert på Skatteetatens beregnede markedsverdi) og faktureres månedlig.

Det er innhentet opplysninger fra Askøy kommune som viser at det ikke ble fakturert eiendomsskatt for eiendommen i foregående år. Dette innebærer ikke nødvendigvis at eiendommen er fritatt for eiendomsskatt, og kjøper må påregne at eiendomsskatt kan bli ilagt dersom kommunen fastsetter skattegrunnlag for eiendommen i fremtiden.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter for eiendommen er ikke fastsatt da eiendommen ikke er tilkoblet offentlig vann og avløp. Kjøper må betale for tilknytningsgebyr for vann og avløp. Dette kommer i tillegg til kjøpesummen.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: For denne bebygde næringsseiendommen foreligger det ikke fastsatt formuesverdi. Dette kan skyldes eiendommens art, bruk eller at den ikke omfattes av de ordinære beregningsgrunnlagene for formuesverdi fra skattemyndighetene.

Beliggenhet

Skiftesvikvegen 110 ligger i et etablert og naturskjønt område på Askøy, vest for Bergen. Eiendommen har en rolig og skjermet beliggenhet i et område preget av både bolig- og næringsbebyggelse, samt nærhet til sjø og flotte naturomgivelser.

Fra eiendommen er det relativt rask og effektiv kjøreavstand til Bergen sentrum. Til knutepunktet Kleppestø er det ca 8 min med bil. Her finner man Kleppestø senter med et bredt service tilbud samt Kleppestø båtkai med hurtigbåt til Bergen sentrum. Området på Askøy har over tid utviklet seg til et attraktivt område for både næring og bosetting, med god tilgang til servicefunksjoner, handel og kollektivtransport.

Parkering

Parkeringsmuligheter på egen tomt

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11814 m²

Selveiertomt. I matrikkelen er det registrert verkstedbygning på eiendommen, og at eiendommen er industri.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Lager/verksted/industri

Ferdigattest/bruktillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hhv. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Askøy kommune har imidlertid gitt tillatelse til fasadeendringer, terrengarbeider, oppføring av terrasse/plattform samt etablering av vann- og avløpsledninger med tilkobling til offentlig vann og avløp på eiendommen gnr. 12 bnr. 713 (vedtak datert 20.10.2023). Arbeidene er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Innhold

Bygget er på én etasje med kryperom under. Innvendig er bygget delt opp i tre rom med oppført stenderverk; veggene er ikke platet, og overflater er ikke ferdigstilt.

Hovedrom på ca. 88 m²

Tilleggsrom på ca. 29 m²

Bad (ikke ferdigstilt) på ca. 4 m²

Areal

BRA - i: 122 m² / BRA totalt: 122 m²

Bruksareal fordelt på etasjen:

BRA-i: 122 m² Hovedrom/lager, tilleggsrom og bad.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, f.eks. eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Kryperom under hele bygget.

Standard

Bygget har de siste år blitt oppgradert utvendig med ny fasade, div. oppgraderinger tak, byttet ut vinduer mm. Noe gjenstående arbeid må påregnes.

Innvendig er det varierende standard. Også her er det satt i gang div. tiltak for oppgradering, men det er mye gjenstående arbeid. Det henvises for øvrig til takstrappport.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Arealrapport

Elektrisk anlegg: Bygget er tilkoblet strøm. Sikringskap og strømmåler er av nyere type og er plassert innvendig. Det er ikke kontrollert detaljer rundt det elektriske anlegget ut over visuell observasjon.

Det foreligger ikke egenerklæring på næringsseiendommen. Selger er et konkursbo med begrenset kjennskap til eiendommen.

Byggemåte

Fundamentering:

Betongkonstruksjoner fundamentert på fjell og sprengsteinsfylling. Plasstøpt betongsokkel. Mot terrenget på nord/nordøst-siden er det utført murverk i naturstein som forblending opp mot betongsokkelen.

Gulv på grunn/etasjeskiller: Trebjelkelag mot grunn over kryperom. Gulvkonstruksjonen antas ikke å være dimensjonert for kjøretøy.

Bæresystem: Bygget er oppført med bæresystem av bindingsverk i tre over plasstøpt betongsokkel.

Yttervegg/fasade: Yttervegger i bindingsverk av tre, delvis isolert med mineralull. Utvendig kledning er liggende, mørkebeiset trekledning av nyere dato.

Dører: Stålpport (ledheis-/garasjeport) i front mot adkomstiden, med automatisk åpner. Inngangsdør og enkel sidedør i front.

Vinduer: Det er montert nyere vinduer av varierende alder (restpartier), blant annet et stort hjørnevindu med fast karm i lengde mot sjøen.

Tak/takkonstruksjon: Saltakkonstruksjon i tre, isolert og tekket med sorte metalpanner. Tekkingen er av nyere dato (oppgitt å være fra 2022). Det er montert nye takrenner og nedløp.

Gulvoverflater: Plate-/sponunderlag i hele bygget.

Innervegger: Innvendige avdelinger er oppført i stendeverk, men ikke plattet. Det er montert isolasjon i utvendige vegger, og gipsplater på deler av flatene.

Innerdører: Ikke montert.

Himling: Åpen himling mot saltakkonstruksjon. Det er montert gipsplater på deler av himlingsflaten.

Øvrig informasjon

Adresse

Skiftesvikvegen 110, 5302 STRUSSHAMN

Gnr. 12, bnr. 713, ideell andel 1/1 i Askøy kommune.

Selger

Stå Eiendom AS konkursbo
v/ bostyrer Adv. Rune Stavenes

Energiklasse

Ikke angitt

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til område for industri/lager ifølge Askøy kommune.

Eiendommen ligger innenfor følgende reguleringsplaner:

Navn: Fv 213 Skiftesvik - Marikoven, g/s-veg, vegutbedring
Delareal: 502 m². Bestemmelsesområde: Midlertidig bygge- og anleggsområde
Delareal: 65 m². Formål: Veg
Delareal: 343 m². Formål: Industri/lager
Delareal: 159 m². Formål: Industri/lager
Delareal: 133 m². Formål: Annen veggrunn - tekn. anlegg
Delareal: 9 m². Formål: Gang-/sykkelveg
Delareal: 121 m². Hensynssone: H210. Rød støysone
Delareal: 488 m². Hensynssone: H220. Gul støysone
Delareal: 121 m². Hensynssone: H140. Sikringsone - Friskt

Navn: Skiftesvik Marina
Delareal: 9 m². Formål: Felles avkjørsel
Delareal: 435 m². Formål: Industri
Delareal: 29 m². Formål: Felles grøntareal

Kommuneplaner under arbeid:
PlanID: 9002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036. Status: Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Det foreligger godkjent tillatelse for fasadeendringer, terrengarbeider, oppføring av terrasse/plattform samt etablering av vann- og avløpsledninger med tilkobling til offentlig vann og avløp på eiendommen gnr. 12 bnr. 713. Det er gitt nødvendige dispensasjoner fra byggegrense mot vei og sjø samt avstand til nabogrense. Tillatelsen gjelder i tre år fra vedtaksdato og er gyldig frem til 20.10.2026, forutsatt at tiltaket er igangsatt innen fristen. Arbeidene er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Det vises for øvrig til vedlagte dokumenter i salgsopp-gaven samt bilder i FINN-annonsen for nærmere informasjon om tiltakene og arbeidens status. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest sendes kommunen når tiltaket er ferdig, jf. pbl. § 21-10.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningssetatsens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det ingen tinglyste følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskifting til ny hjemmelshaver.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp, og kjøper vil dermed måtte søke om tilknytning til det offentlige vann- og avløpsnett. Det er etablert tilknytningspunkt for offentlig VA på gbnr. 12/713. Det vises til tillatelse til tiltak fra Askøy kommune datert 20.10.2023 hvor de i tiltaket henviser til varsel om pålegg om tilknytning til offentlig VA-ledningsnett fra Vann og

avløp, datert 24.02.2023, DS 23/3199. Megler har etter innhenting av kommunale avgifter ikke mottatt dette dokumentet. Det oppfordres interessenter til å selv undersøke evt konsekvenser av pålegg om tilkobling.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en næringsseiendom med lagerlokaler som kan benyttes og leies ut til ulike typer næringsvirksomhet, i tråd med gjeldende reguleringer.

Diverse

Selger er et konkursbo med begrenset kjennskap til eiendommen og med et særskilt behov for at salget er endelig uten adgang for kjøper til å fremme mangelskrav. Eiendommen overdras derfor fra selger til kjøper uten ansvar for selger for hverken åpenbare og/eller skjulte feil og mangler, ut over at pengeheftelser skal slettes. Selger ved megler har under salgsprosessen viderefornidlet dokumentasjon og opplysninger om eiendommen til kjøpsinteressenter. Selger innesår imidlertid ikke for at den fremlagte informasjonen er korrekt eller fullstendig. Eiendommen selges "som den er", og kjøper er innforstått med den risiko og de særlige forhold som er forbundet med at selger er et konkursbo. Kjøper fraskriver seg så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger i medhold av avhendingsloven kapittel 3 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven, herunder ethvert krav mot konkursboet og/eller representanter for konkursboet eller konsulenter konkursboet har benyttet i forbindelse med salget.

Selger forutsetter at kjøper ikke regnes som forbruker og kjøpekontrakt vil bli utarbeidet som "as-is" og i tråd med ovennevnte ansvarsfraskrivelse.

Det har iflg tidligere eier vært noe uenigheter/uklarheter

med naboeiendom, ifht adkomst og/eller rett til bruk av parkering på eiendommens nordligste del. Det er ikke kjent detaljer, utover at det historisk sett har vært tema. Det foreligger så vidt kjent konkursboet og megler ingen skriftlige avtaler til konkursboets ugunst, som støtter opp under evt krav fra nabo. Videre ble kommunen gjort kjent med naboens innsigelse ved oppmåling i 2025, uten at det ble tatt til følge. Tidligere eier er heller ikke helt sikker på hva som er blitt diskutert, der all kommunikasjon har vært muntlig. Ved inngivelse av bud på eiendommen, erkjenner kjøper å være kjent med dette forhold og fristiller således konkursboet for alle evt krav/prosesser som kunne måtte oppstå i denne forbindelse i fremtiden. Det har vart avholdt flere kartforretninger de senere år, og areal og tomtegrenser som oppgis i denne salgsoppgave er på bakgrunn av grunnkart og matrikkelutskrift fra Askøy kommune per salgstidspunkt.

For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke vil bli foretatt ytterligere utvask/rengjøring av bygget innen overtakelse. Eiendommen overtas med løsøre/inventar, slik en fremstår på visning, med mindre det foreligger annen, eksplisitt avtale.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Etter nærmere avtale

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Kjøpsbetingelser og ansvarsforhold ved eiendomshandel
Ved eiendomshandel benyttes en standard kjøpekontrakt basert på "Meglerstandard mars 2020". I denne avtalen er kjøpers rettigheter i henhold til avhendingsloven begrenset. Kontrakten kan gjennomgås etter avtale med megler. Dersom kjøper ønsker å fravike enkelte bestemmelser i kontrakten, må dette fremgå tydelig i budet.

Kjøper forutsettes å gjøre grundige undersøkelser av eiendommen, inkludert besiktigelse og eventuelt bistand fra bygningskyndig, dersom nødvendig. Kjøper kan ikke fremsette krav overfor selger basert på forhold som kunne eller burde vært oppdaget under disse undersøkelsene.

Eiendommen overtas i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Eventuelle krav om mangler kan kun fremsettes dersom selger ikke har opplyst sine forpliktelser i henhold til kontrakten, ikke har gitt nødvendige opplysninger, eller har gitt uriktige opplysninger.

Risikoen for skjulte feil som ikke ble oppdaget under besiktigelsen, ligger hos kjøper. Selger er ikke ansvarlig

for feil i tredjepartsrapporter, med mindre selger har hatt faktisk kjennskap til feilene. Kjøper kan ikke påberope seg uriktige arealangivelser som grunnlag for krav?

Reklamasjonsfristen er satt til 18 måneder etter overtakelse, i samsvar med kontraktens bestemmelser. Selgers ansvar for mangler er begrenset til 10 % av kjøpesummen, med et minimumsbeløp på 3 % av kjøpesummen. Krav under 1 % av kjøpesummen tas ikke med i vurderingen av om det samlede kravet overstiger minimumsbeløpet.

Kjøper overtar eventuelle justeringsforpliktelser knyttet til merverdilavgift, dersom dette er nødvendig. En egen avtale vil bli inngått for dette formålet.

Kjøper bør konsultere revisor eller advokat for spørsmål om skatter og avgifter før bud inngis. Kjøper er ansvarlig for å vurdere om ervervet er meldepiktig etter konkurranselovens § 18 og i så fall sende melding til Konkurransetilsynet. Risikoen for eventuelle konkurranserettslige konsekvenser ligger hos kjøper og påvirker ikke kjøpers forpliktelser overfor selger.

Salgsbetingelser:

- Bud skal gis på vedlagt budskjema.
- Selger kan når som helst avslå eller akseptere et bud uten nærmere begrunnelse.
- Bud er bindende når det er kommet til selgers kunnskap.
- Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.
- Meglers kontraktsmal danner grunnlaget for avtalen.
- Eiendomsmeglingslovens § 6-7 er fraveket ved oppdraget, og kjøper bør gjennomføre egne undersøkelser.
- Megler har fraveket eiendomsmeglingslovens §§ 4-4, 6-2, 6-9 (2), 6-9 (3), 6-10, 7-1 og 8-8, samt forskriftens fravelige regler i næringsmegling om budfrister, skriftlighet, legitimasjon og innsyn i budjournal.
- Kjøper kan ved forespørsel få innsyn i budjournal i anonymisert form.

- Informasjonen i prospektet er gitt av selger, offentlige instanser eller selgers rådgivere. Verken selger eller megler påtar seg ansvar for eventuelle feil eller mangler i prospektet utover det som er konkret nevnt?

Budgivning

Bud kan legges inn på nettansonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmeiling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 56 350,00

Grunnpakke bolig info** kr 9 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 18 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuelle forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 116 850,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

21.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Svøderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SKIFTESVIKVEGEN 110

VEDLEGG



Byggteknisk beskrivelse



Skiftesvikvegen 110

Innledning:

Den aktuelle rapporten har som formål å beskrive byggemåte, overflater, innredning og tekniske installasjoner for Skiftesvikvegen 110 på Askøy. Bygget er ikke ferdigstilt innvendig, og beskrivelsen tar utgangspunkt i observert status ved befaring. Det er foretatt oppmåling av bygget ifb. befaring.

Byggeår:

Ca. 1960

Type eiendom:

Næringseiendom – lager/verkstedbygning.

Matrikkel:

Adresse: Skiftesvikvegen 110, 5302 Strusshamn

Gnr. / bnr.: Gnr. 12, bnr. 713 – Askøy kommune (4627)

Tomt: Selveiertomt på 875 kvm

Regulering: Industri (I/Lager1) – reguleringsplan Skiftesvik Marina, planID 240, vedtatt 03.02.2010

Areal:

BRA ca. 122 kvm

BRA (stipulert) ca. 130 kvm

Beskrivelse av lokaler

1. Etasje

Bygget er på én etasje med kryperom under. Innvendig er bygget delt opp i tre rom med oppført stenderverk; veggene er ikke platet, og overflater er ikke ferdigstilt. Rommene beskrives nedenfor med arealer fra egen oppmåling.

Hovedrom / lager:

Hovedrom på ca. 88 kvm med plate-/sponunderlag på gulv. Vegger og himling er ikke ferdigstilt; det er montert isolasjon i utvendige vegger og himling, samt gipsplater på deler av flatene. Takkonstruksjonen er synlig innvendig. I front er det montert stålport (leddheis-/garasjeport) med automatisk åpner, samt inngangsdør og enkel sidedør.

Tilleggsrom:

Tilleggsrom på ca. 29 kvm, avdelt fra hovedrommet med oppført stenderverk. Veggene er ikke platet og rommet er ikke ferdigstilt. Vindusflate mot sjøsiden.

Bad:

Mindre rom på ca. 4 kvm, avdelt med oppført stenderverk. Avsatt for bad/WC. Veggene er ikke platet, rommet er ikke innredet, og vann og avløp er ikke innlagt i bygget.

Kryperom:

Kryperom under hele bygget.

Byggemåte

Konstruksjon/fasade

Fundamentering:

Betongkonstruksjoner fundamentert på fjell og sprengsteinsfylling. Plasstøpt betongsokkel. Mot terrenget på nord/nordøst-siden er det utført murverk i naturstein som forblending opp mot betongsokkelen.

Gulv på grunn/etasjeskiller:

Trebjelkelag mot grunn over kryperom. Gulvkonstruksjonen antas ikke å være dimensjonert for kjøretøy.

Bæresystem:

Bygget er oppført med bæresystem av bindingsverk i tre over plasstøpt betongsokkel.

Yttervegg/fasade:

Yttervegger i bindingsverk av tre, delvis isolert med mineralull. Utvendig kledning er liggende, mørkbeiset trekledning av nyere dato.

Dører:

Stålport (leddheis-/garasjeport) i front mot adkomstsiden, med automatisk åpner. Inngangsdør og enkel sidedør i front.

Vinduer:

Det er montert nyere vinduer av varierende alder (restpartier), blant annet et stort hjørnevindu med fast karm i lengde mot sjøen.

Tak/takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon i tre, isolert og tekket med sorte metallpanner. Tekkingen er av nyere dato (oppgitt å være fra 2022). Det er montert nye takrenner og nedløp.

Innvendig

Gulvoverflater:

Plate-/sponunderlag i hele bygget.

Innervegger:

Innvendige avdelinger er oppført i stenderverk, men ikke platet. Det er montert isolasjon i utvendige vegger, og gipsplater på deler av flatene.

Innerdører:

Ikke montert.

Himling:

Åpen himling mot saltakkonstruksjon. Det er montert gipsplater på deler av himlingsflaten.

Tekniske installasjoner

VVS

Vanninstallasjoner:

Ikke innlagt.

Avløp:

Ikke innlagt.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Bygget er tilkoblet strøm. Sikringsskap og strømmåler er av nyere type og er plassert innvendig. Det er ikke kontrollert detaljer rundt det elektriske anlegget ut over visuell observasjon.

Arealer

Bygget har et bruksareal (BRA) på ca. 122 kvm fordelt over én etasje. Arealene er oppmålt med håndholdt laser ved befaring.

Arealoppstilling:

Rom	Areal (BRA)
Hovedrom / lager	ca. 88 kvm
Tilleggsrom	ca. 29 kvm
Bad	ca. 4 kvm
Areal av innvendige vegger	ca. 1 kvm
Sum BRA	ca. 122 kvm
BRA (stipulert)	ca. 130 kvm

Forutsetninger/forbehold

Dette notatet er en byggeteknisk beskrivelse av eiendommen, og må ikke forveksles med en tilstandsrapport eller verditakst. Undertegnede er ikke forelagt byggetegninger eller øvrig dokumentasjon for bygget. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og tekniske installasjoner er ikke kontrollert ut over visuell observasjon. Det er benyttet håndholdt laser for arealmålinger; mindre avvik kan forekomme.

Patrick Bang
Ingeniør/takstmann

11.05.2026

Nabolagsprofil

Skiftesvikvegen 110 - Nabolaget Marikoven/Skiftesvik - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skiftesvik Linje 480, 490, 491	1 min 0.1 km
Kleppestø terminal Buss, ferge	8 min 3.9 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	8 min 4.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.9 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Strusshamn skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Follese skole (1-7 kl.) 143 elever, 7 klasser	4 min 2.2 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	8 min 5 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	12 min 8 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 23 klasser	14 min 9.4 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	10 min 5.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 9.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

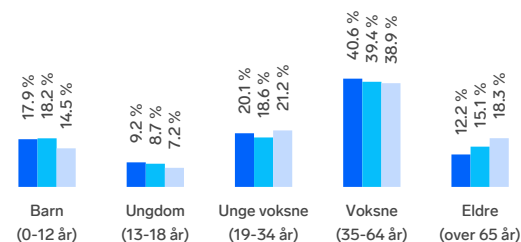
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marikoven/Skiftesvik	1 118	399
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nab Skogen barnehage (0-5 år) 84 barn	15 min 1.2 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.4 km
Skogstunet barnehage (0-5 år) 146 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Strusshamn Post i butikk, PostNord	18 min 1.5 km
Spar Follese Post i butikk, PostNord	4 min 2.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100





Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 87/100

Sport

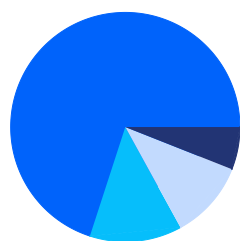
 Marikoven ballbinge 14 min 
Ballspill 1.1 km

 Svebråtet Velforening, ballbinge 16 min 
Ballspill 1.2 km

 Family Sports Club Askøy 7 min 

 Energi Trening 7 min 

Boligmasse



■ 70% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 11% blokk
■ 6% annet

«Nærheten til sentrum av Askøy og Bergen samtidig som det er landlig og nære sjøen :)»

Sitat fra en lokalkjent

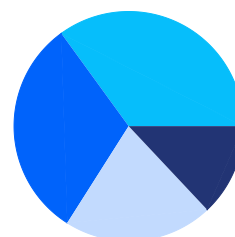


Varer/Tjenester

 Strusshamn Senter 19 min 

 Strusshamn Apotek 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0% 43%

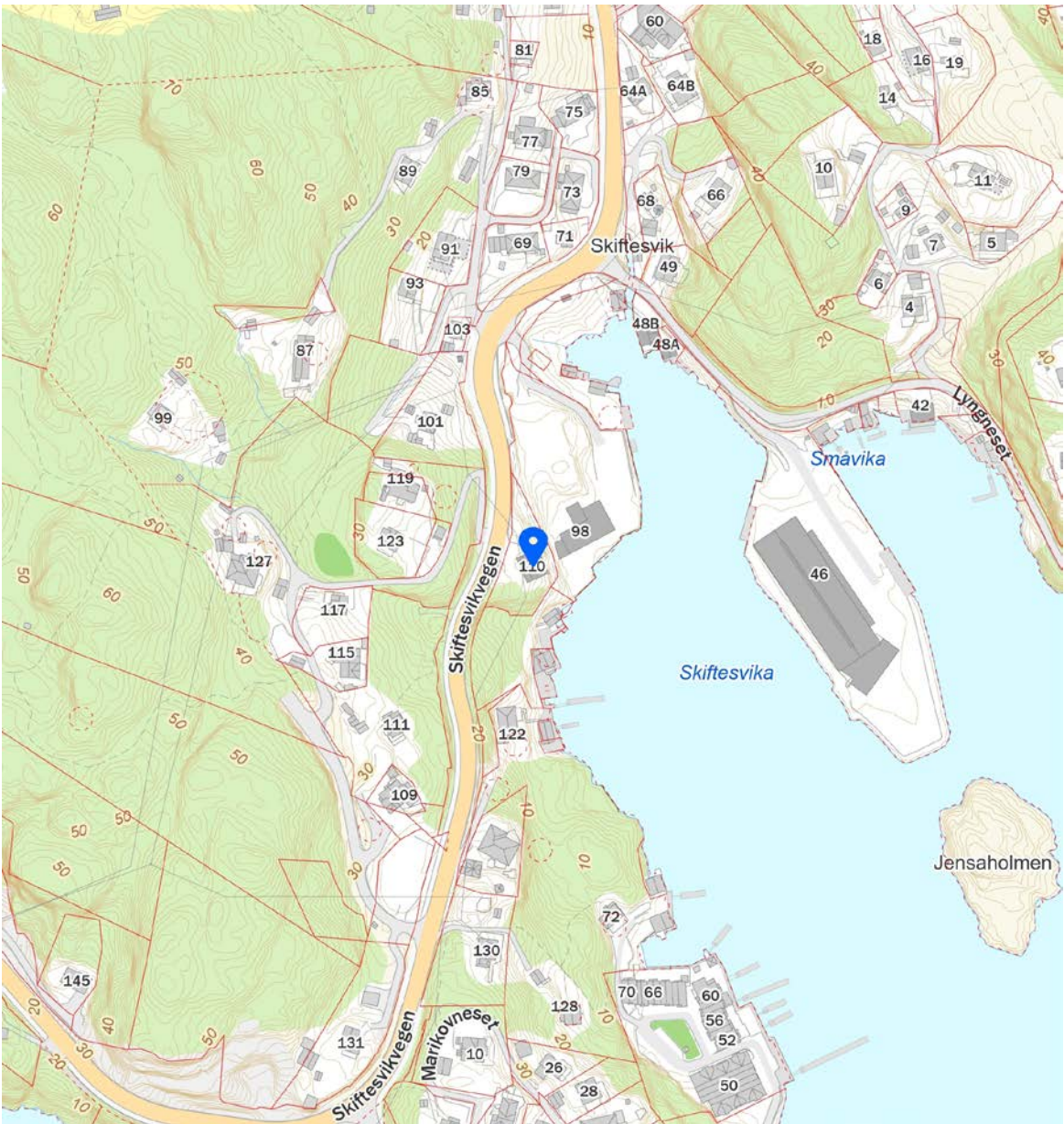
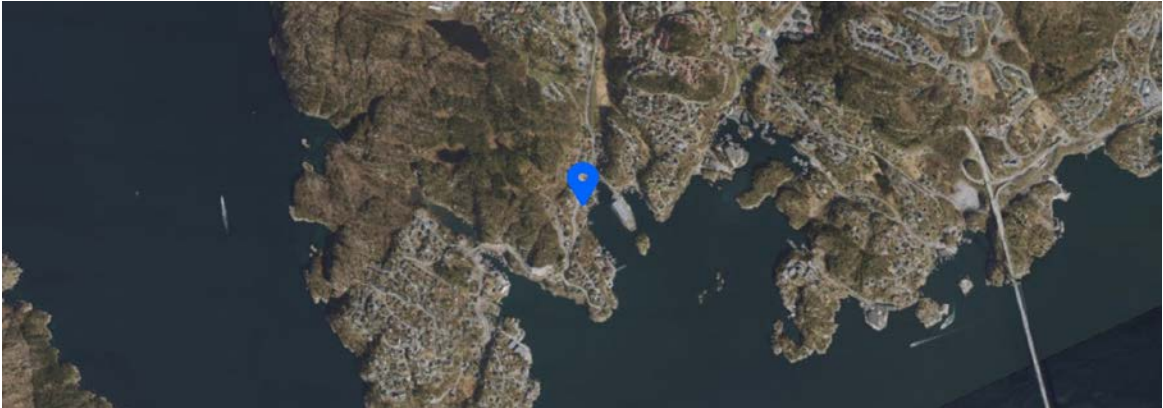
■ Marikoven/Skiftesvik
■ Askøy
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SMÅHAUGEN	Beregnet areal	1181.4
Etablert dato	08.09.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
- Bestående Under sammenslåing Kulturminne
- Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Feilretting	08.05.2025 08.05.2025			12/75, 12/158, 12/713, 12/1449, 12/1502
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.12.2024 10.12.2024	22/10632		12/75, 12/158, 12/713, 12/1449, 12/1502
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.10.2024 08.05.2025	24/10989		12/75, 12/158, 12/713, 12/1449, 12/1502
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/713
Skylddeling Skylddeling	08.09.1961			12/75, 12/713

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6701970.13	289646.59		Ja	1181.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STÅ EIENDOM AS S924577436	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skiftesvikvegen 110 5302 STRUSSHAMN	

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	4151	Påvirkningsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Skiftesvik tjærefabrikk	Myndighet	Fylkesmann
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	01.01.2026	Tilkn. eiendommer	12/158, 12/713, 12/1502

Adresse

Vegadresse: Skiftesvikvegen 110

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5302 STRUSSHAMN	Kirkesogn	07130301 Strusshamn
----------	-----------------	-----------	---------------------

Grunnkrets	504 Skiftesvik	Tettsted	5201 Askøy
Valgkrets	5 Askøy vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175707352		Verkstedbygning (212)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 175707352: Verkstedbygning (212), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skiftesvikvegen 110	-	12/713	-	-	-	-	-



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 06.05.2026

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiftesvikvegen 110, 5302 STRUSSHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

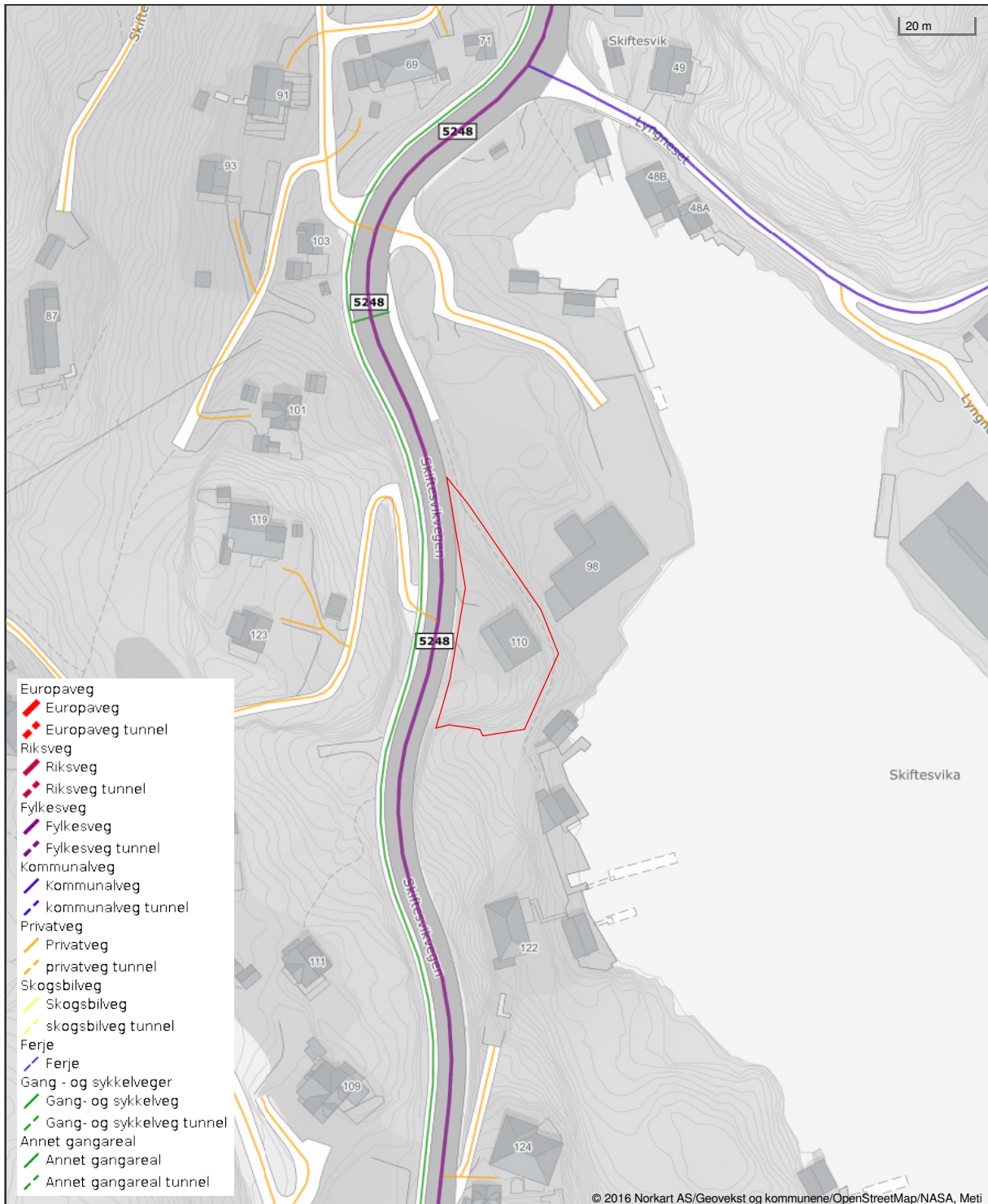
Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 4627 - 12/713//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	713	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skiftesvikvegen 110, 5302 STRUSSHAMN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.12.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf	
Delarealer	Delareal	75 m ²
	KPHensynsonenavn	H210_2
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	1 181 m ²
	Arealbruk	Havn,Framtidig
	Områdenavn	_
	Delareal	814 m ²
	KPHensynsonenavn	H220_2
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	278 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=278)
Navn	Fv 213 Skiftesvik - Marikoven, g/s-veg, vegutbedring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/17456/Bestemmelser%20sist%20revidert%2023.01.25.pdf
Delarealer	Delareal 502 m ² Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 65 m ² Formål Veg Feltnavn f_V22
	Delareal 343 m ² Formål Industri/lager Feltnavn I/L1
	Delareal 159 m ² Formål Industri/lager Feltnavn I/L2
	Delareal 133 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_AVT
	Delareal 121 m ² RPHensynsonenavn H210_8
	Delareal 488 m ² RPHensynsonenavn H220_3
	Delareal 9 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_GS4
	Delareal 4 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
Id	240 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=240)
Navn	Skiftesvik Marina
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.02.2010

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/13148/240_Reg%20bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal	9 m ²
Formål	Felles avkjørsel
Feltnavn	Fav1

Delareal	435 m ²
Formål	Industri
Feltnavn	I/Lager1

Delareal	29 m ²
Formål	Felles grøntareal
Feltnavn	Fgr1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



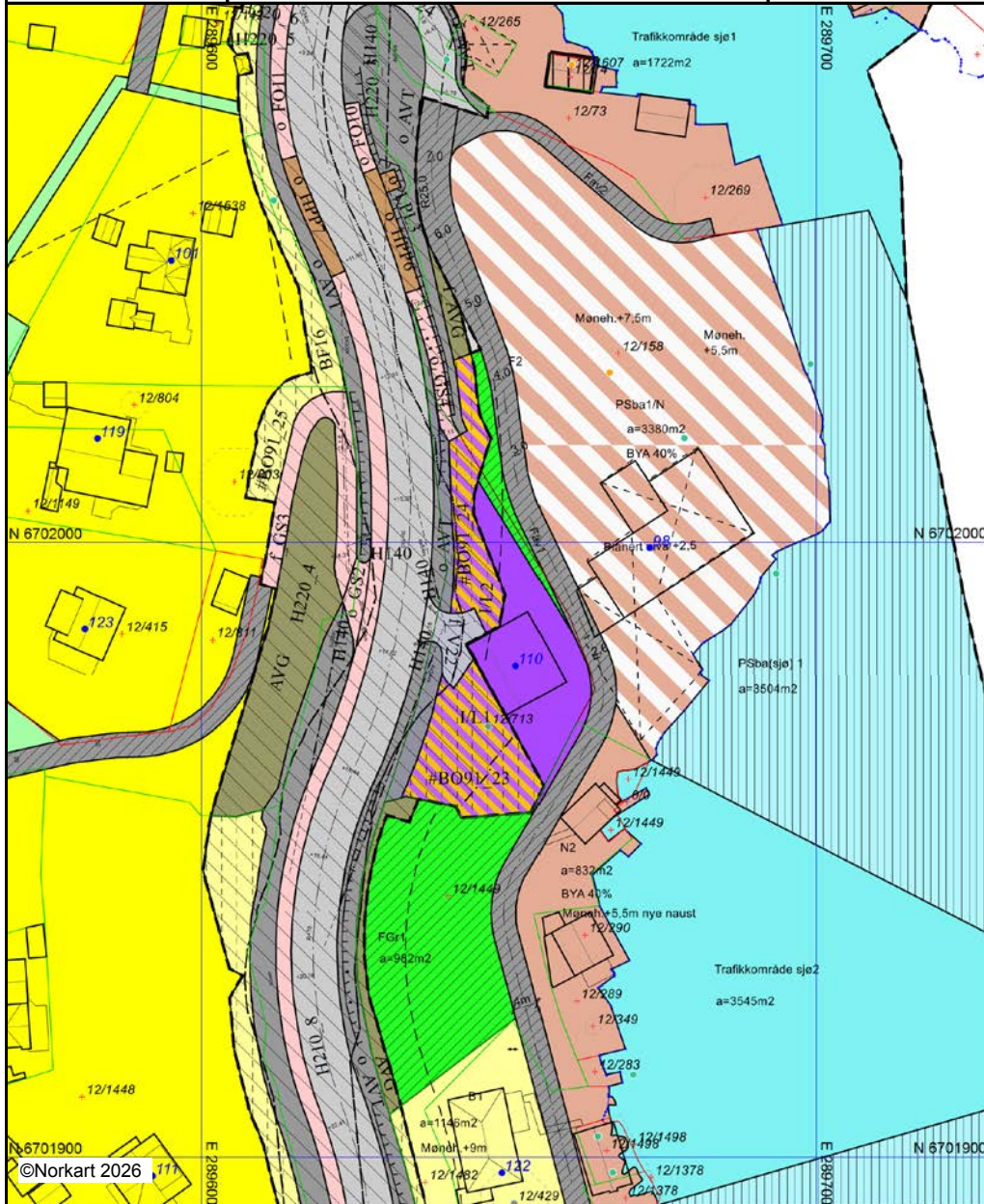
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/713
Adresse: Skiftesvikvegen 110
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planoplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		
	Frittliggende småhusbebyggelse		
	Område for industri/lager		
	Annet byggeområde		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,			
	Park		
	Turveg		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §			
	Privat småbåthavn (sjø)		
	Bevaring av bygninger		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .			
	Felles avkjørsel		
	Felles grøntanlegg		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198			
	Annet kombinertformål		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198			
	Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL			
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
	Vann- og avløpsanlegg		
	Kombinert industri og lager		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntarea		
	Holdeplass eller plattform		
	Leskur eller plattformtak		
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft			
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12			
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB,			
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Stenging av avkjørsel		
	Avkjørsel		
		Brakar	
	Abc	Påskrift feltnavn	
	Abc	Påskrift bredde	
	Abc	Påskrift radius	
	Abc	Påskrift kotehøyde	
	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift	
		Matrikelkart	
	Abc	Tekst eiendom	
	.	Grunneiendom	
		Hjelpelinje fiktiv	
		Hjelpelinje vannkart	
		Grense .lte. 13 cm	
		Usikre grenser	
		Matrikel Adresse	
	Abc	Tekst for Vegadresse	
	.	Vegadresse	
		Bygninger	
		Taksprang Bunn	
		Bygning	
		Takkant	
		Trapp inntil bygg, kart	
		Veranda	
		Bygningslinje	
		Taksprang	
		Mønelinje	
		Bygningsbru	



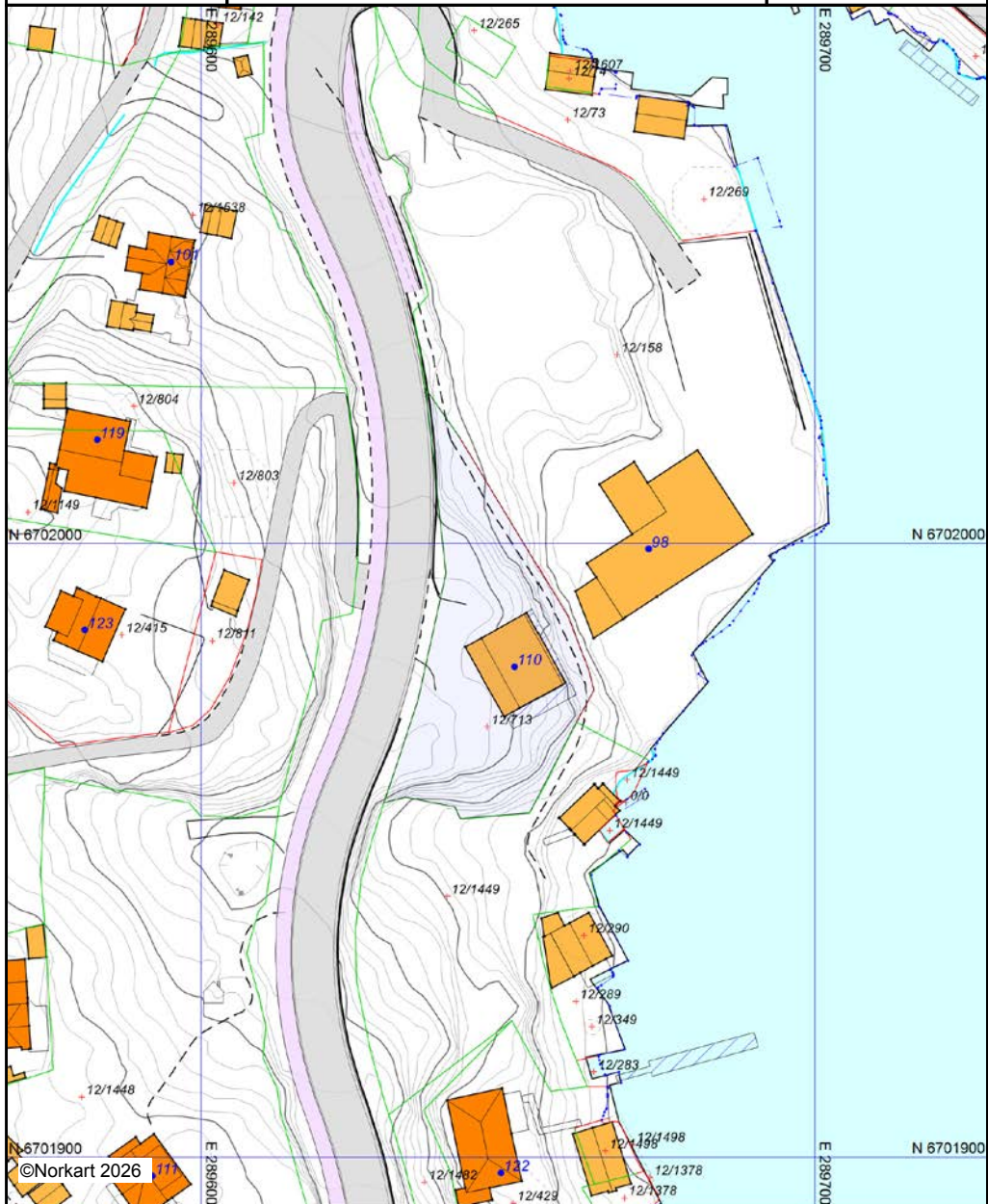
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/713
Adresse: Skiftesvikvegen 110
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000









UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  *Abc* Tekst eiendom
-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense .lte. 13 cm
-  Usikre grenser

Matrikkel Adresse

-  *Abc* Tekst for Vegadresse
-  Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  *Hand-drawn* Andre Tiltak - flate




TraktorvegSti

-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykelveg
-  Vegdekkekant
-  Kjørebane kant
-  Autovern
-  Vegskuldekant
-  Veg

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Kyst

-  Havflate
-  Kystkontur
-  Kystkonturtekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk
-  Veggroft åpen

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg. kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru

Byggesak

Advisorwest AS
Storebotn 9B
5309 KLEPPESTØ

Vår ref.	Saksbehandler	Deres ref.	Dato
23/10322	Fredrik Hosøy Sleire / 56 15 82 18		20.10.2023

Saksnr.	Utvalg
782/23	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 12/713 - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Fasadeendring, terrengingrep, terrasse og VA-ledning
Byggested: Gbnr: 12/713
Tiltakshaver: STÅ EIENDOM AS
Ansvarlig søker: Advisorwest AS

1. VEDTAK

I medhold av pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om fasadeendring, terrengingrep, terrasse og VA-ledning på gbnr 12/713 mottatt 22.05.2023, på følgende vilkår:

1.1. Øvrige merknader/vilkår

- a) Byggteknisk forskrift (TEK17) legges til grunn.
- b) Vilkår for igangsetting av fysiske arbeider:
 - i. Det må innhentes arbeidsvarslingsplan, fremføringsløyve samt gravetillatelse fra berørt vegmyndighet ved direkte påkobling til offentlig VA.
- c) Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:
 - i. Registrerings skjema for VA må være innsendt.
 - ii. Saksbehandlingsgebyr må være betalt.
- d) Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest sendes kommunen når tiltaket er ferdig, jf. pbl. § 21-10.
- e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd

1.2. Utvendige vann- og avløpsledninger

Postadresse	Telefon	Kontonr	E-post
Klampavikvegen 1	+ 47 56 15 80 00	6515.06.05509	postmottak@askoy.kommune.no
5300 Kleppestø		Org.nr	Internett
		964 338 442	www.askoy.kommune.no

Det vises til varsel om pålegg om tilknytning til offentlig VA-ledningsnett fra Vann og avløp, datert 24.02.2023, DS 23/3199. Vegen var ikke ferdig oppgradert ved søknadstidspunkt, og det foreligger derfor ingen forhåndsuttale.

Det er etablert tilknytningspunkt for offentlig VA på gbnr. 12/713, jf. pbl. § 27-1 andre ledd.

1.3. Dispensasjon

I medhold av pbl. § 19-2 innvilges dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg i plan 240, *Skiftesvik marina*, dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 for fasadeendring og vesentlig terrenginngrep, og dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 6-1 jf. 6-3 (byggegrense mot sjø).

Som begrunnelse for dispensasjon vises det til punkt 2.3 under *begrunnelse for vedtak*.

1.4. Plassering

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	LØPENR.
Situasjonskart	05.05.2023	22.05.2023	23/45208
Fasadetegninger	05.05.2023	22.05.2023	23/45208
Plantegninger	05.05.2023	22.05.2023	23/45208
Snittegninger	05.05.2023	22.05.2023	23/45208
Terrengprofiler	05.05.2023	22.05.2023	23/45208

Terrasse mot bnr. 158 tillates etablert nærmere enn 4,0 meter etter innvilget dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4.

Byggeavstand til nabogrense må ellers være minimum 4,0 meter.

1.5. Ansvarshavende

Følgende foretak har erklært ansvarsretter etter plan- og bygningsloven kap. 23 i forbindelse med denne søknaden:

	FAGOMRÅDE	T	FIRMANAVN – ORGANISASJONSNUMMER
SØK	Ansvarlig søker	1	Advisorwest AS – 819882932
PRO	Hele tiltaket	1	THORMODSEN OG STØLEN BYGGSERVICE AS – 993970980
UTF	Hele tiltaket	1	THORMODSEN OG STØLEN BYGGSERVICE AS - 993970980

T = Tiltaksklasse

Foretakene har med erklæringen bekreftet at det innehar de nødvendige og relevante kvalifikasjoner for å gjennomføre tiltaket i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven, TEK17 og annet relevant regelverk.

Andre foretak som eventuelt skal være ansvarshavende, kan ikke igangsette sine arbeidere før erklæring om ansvar for fagområdet er sendt til kommunen.

2. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

2.1. Planstatus

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot fylkesveg i reguleringsplan 240, *Skiftesvik Marina*, og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse pkt. 6-1, jf. 6-3 (byggegrense mot sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Tiltaket vil komme nærmere enn 4,0 meter fra bnr. 158, og er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4 for å kunne godkjennes som omsøkt.

2.2. Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger 3 merknader til søknaden.

Nabomerknad – eier av gnr. 12, bnr. 1449:

«Kartet som er vedlagt nabovarselet er ikke riktig når det gjelder eiendommens grenser 12/75 eier spissen i nordlige del av området farget gult. Også mot søk og øst er grensene som er inntegnet ikke avklart. Det gjøre oppmerksom på at det går en vei over deler av østsiden av eiendommen og adkomst/fremkommelighet må ikke forringes. Veien gir tilgang til mange eiendommer sør for 12/713 og disse eiendommene har veirett over 12/713. Det kan ikke igangsettes sprenging på sørsiden av eiendommen eller annet arbeid før grensene er avklart. Det omsøkte området går utover området det er tvist om eierforholdet til. Legger ved kart med anmerkninger, skyldskifte 12/713, 3 dokumenter etter utført kartforretning.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Det følger av plan- og bygningsloven § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. En tillatelse fra bygningsmyndighetene etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, og eventuelle usikkerheter/avklaringer i forhold til eiendomsgrenser må derfor avgjøres privatrettslig dersom det skal ha betydning for bygningsmyndighetens behandling av søknaden.

Bakgrunnen for merknaden beror seg på et spørsmål vedrørende plassering av tomtegrense i nord. Merknadsstiller med medeiere av bnr. 75, hevder at grensemerket i nord skal fastsettes 34 meter fra bnr 1449 sin grense i sør. Denne side mener at grensemerket i nord må baseres på skylddelingen i 1961, og ikke en senere fradeling på 90-tallet for bnr. 1449 som ble fradelt fra et annet bruk enn bnr. 713.

Eiendommen bnr. 713 (omsøkt eiendom) ble fradelt fra bnr. 75. Merknadsstillers eiendom bnr. 1449 ble fradelt fra bnr. 71. Bnr. 75 og bnr. 71 grenset mot hverandre i fjellryggen om

ligger sør på bnr. 713. Langs denne fjellryggen finner en også gjerdestolper som angir grensen mellom bnr. 71 og 75.

Flyfoto med markering angir ca. plassering av gjerdestolper/grensen mellom bnr. 75 i nord. Bildet er fra 1965, i etterkant av fradelingen av bnr. 713 (fradelt fra bnr. 75).

Bnr. 713 ble ikke oppmålt, men det foreligger en skylddelingsforretning som angir eiendommens grenser. Se vedlegg.

På 90-tallet ble bnr. 1449 fradelt fra bnr. 71. Når grensene ble oppmålt, ble det avklart at de skulle gå et stykke ned i dalen – trolig fordi hjemmelshaver av bnr. 1449 ikke så behovet for å eie en fjellskråning. Fradelingen av bnr. 1449 har likevel ingen betydning for hvor grensene mellom bnr. 75 og bnr. 713 i nord går, da den ble fradelt fra et annet bruksnummer enn bnr. 713. I skylddelingen går det klart frem hvor grensene går i forhold til daværende grense mellom bnr. 71 og bnr. 75, og er ikke betinget av senere fradeling av bnr. 1449. Hva som ble avtalt i fradelingen av bnr. 1449 i forhold til hvem som skal eie skråningen (sør for rosa markering) er uvisst, men alle parter var tilstede på oppmålingsforretningen og det er ingen usikkerhet med bnr. 1449 sin nordlige grense (nederst i skråningen). Bnr. 1449 eier ikke skråningen.

Grensemerkene som ble laget i forbindelse med skylddelingsforretningen for bnr. 713 er fjernet. Den i nord er fjernet av Vestland fylkeskommune i forbindelse med veganlegget, og den i sør, ved fjellryggen, er fjernet på uvisst tidspunkt – før eksisterende hjemmelshaver overtok eiendommen. Denne side mener likevel at det ikke er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, ettersom det foreligger en skylddelingsforretning som angir eiendommens grenser, og tiltaket er plassert innenfor dette arealet. I tillegg vektlegges det at selve tvisten om eiendomsgrense i sør, ikke er en tvist. Eiendommen bnr. 1449 har oppmålte grenser. Vi kan ikke se at merknadsstiller har dokumentert hjemmelsrettigheter til det området i sør som han påpeker er usikker på hvem som eier, eller at denne oppmålingen medfører en rettslig bindende justering av grensene mellom bnr. 75 og 713 i nord i forhold til det som angis i skylddelingen. Punkt A som er nevnt i merknadsstiller notater/kart er ikke nevnt i skylddelingsforretningen for bnr. 713 og er derfor ikke lagt til grunn i planlegging av tiltaket.

Det ble igangsatt en oppmålingsforretning i forhold til avklaring mellom bnr. 75 og bnr. 713 for kort tid siden. Den gang var tiltakshaver, som ny eier av eiendommen, av den forståelse at bnr. 75 hadde lagt til rette vurderinger til grunn for oppmålingen. Dette har vist seg å være feil i ettertid, og enigheten som er beskrevet i oppsummering fra landmåler i kommunen er trukket.

Det vises også til vegrettigheter over bnr. 713 for tilkomst til eiendommer på sørsiden. Denne veien er regulert og er således ikke problematisk i forhold til rettigheter. Det bestrides ikke at eiendommer som er innregulert i reguleringsplanen har vegrett over regulert privat veg på østsiden, nedenfor skråningen mot bnr. 158. tilkomsten vil ikke forringes av tiltaket.

Av Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 99 flg. følger det at utgangspunktet om eiers fulle rådighet bør legges til grunn ved tiltak på egen eiendom. I slike tilfeller bør søknaden tas under

behandling med mindre det foreligger konkrete og klare holdepunkter for noe annet, det vil si at en utenforstående tredjepart uomtvistelig kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på denne måten. Omsøkt tiltak er inntegnet basert på skylddelingsforretningen, flyfoto av fjellrygg, samt inspisering av gjerdestolper langs fjellryggen. Vi kan ikke se at merknadsstiller/tredjepart har dokumentert sine påstander.»

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Gjennom søkers kommentar til merknaden kan vi ikke se at det er åpenbart at de ikke har de privatrettslige rettighetene i orden, og vi kan derfor ikke avvise søknaden, jf. pbl. § 21-6.

Nabomerknad tas ikke til følge.

Nabomerknad – Prinz Eiendommer AS

«Vi har overtatt denne eiendommen 31.08.2022.

Plan 240 er tilbake fra 2010, og situasjonen for eiendommen er pr. i dag uendret (fra før plan 240 ble godkjent).

Bygningsmassen på eiendommen i dag er tenkt brukt av oss inntil videre.

Vi komme til å vedlikeholde denne fremover.

Det er i dag under 8 m mellom bygningene hos oss og søker.

I utgangspunktet har vi ikke noe imot tiltaket, med motsetter oss terrasse dersom det utløser brannsikring av vår bygningsmasse.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Teknisk forskrift anfører at dersom det er mindre enn 8 meter mellom byggene må det gjøres tiltak for å hindre at brannen sprer seg, jf. TEK 17 § 11-6. Dette betyr at til og med uten terrassen må vil begge eiendommene være forpliktet til å gjennomføre branntekniske tiltak dersom en skal bygge nye tiltak/utføre vesentlig vedlikehold som utløser søknadsplikt o.l. Terrassen vil altså ikke være utslagsgivende for kravet om brannsikring, all den tid det allerede er mindre enn 8 meter mellom byggene. Tiltakshaver vil utføre terrassen med branntekniske tiltak som forhindrer spredning av brann i tråd med tekniske krav.»

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Vi legger ansvarlig søkers vurdering til grunn, og finner at nabomerknaden er tilstrekkelig besvart.

Nabomerknad tas ikke til følge.

Nabomerknad – Vestland fylkeskommune

«Omsøkte tiltak ligg langs ei strekning som er under utbetring. Endeleg oppmåling av grenser mv. er så vidt vi kjenner til ikkje gjennomført etter grunnverv. Vi vil vere kritisk til tiltak før dette er avklart.

Vi gjer og merksam på at det kan vere andre avdelingar i fylkeskommunen som kan ha interesser i saka. Dette vil verte gjort greie for når fylkeskommunen på eit seinare tidspunkt får saka på høyring frå kommunen.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Det vises til ovenstående vurdering som angir at dette er av privatrettslig karakter som ikke angår byggesaken. I tillegg er flere av tiltakene helt åpenbart tilknyttet det som er på egen eiendom og vil ikke berørt av oppmålingen. Det vises også til befaringsplassen, med Vestland fylkeskommune/askøypakken, hvor de stilte seg positive til tiltakene som en ønsker å gjøre. En kan ikke se at en mindre bruksendring terrasse eller vinduer skal være avgjørende. I tillegg er planeringen nå revidert slik at den er innenfor det arealet som det ikke er uenighet om eierforhold om.»

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Vi legger ansvarlig søkers vurdering til grunn, og finner at nabomerknaden er tilstrekkelig besvart.

Nabomerknad tas ikke til følge.

2.3. Dispensasjon

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Planer og bestemmelser er blitt gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper blir hørt. Derfor skal det mye til før man kan fravike planer og bestemmelser ved dispensasjon. Det må foreligge særegne forhold som skiller seg fra normaltilfellene. Personlige forhold er normalt ikke hensyn som skal vektlegges i vurdering av om dispensasjon kan gis.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger.

I dispensasjonsbestemmelsen fremkommer det at ved dispensasjoner skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved dispensasjon fra plan, skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Det er også slik at kommunen ikke bør dispensere der en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søkers begrunnelse:

«Hensynet bak byggegrense mot sjø:

Byggegrense mot sjø skal ivareta strandsonen og de særlige interesser som gjør seg gjeldende i slike områder. I disse områdene er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud.

Det må vurderes hvilke konsekvenser tiltaket vil få for allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Omsøkt eiendom er regulert til industri/lager i reguleringsplan nr. 240. Når denne planen ble vedtatt, var det ikke vanlig å inntegne en konkret byggegrense mot sjø fordi det ble vurdert å være tilstrekkelig at det var regulert og at byggegrensen da ikke gjaldt. I etterkant, har sivilombudet uttalt i sak 2014/2809, at byggegrense i pbl § 1-8 gjør seg gjeldende også for eldre reguleringsplaner som ikke har en egen byggegrense i planen. Likevel må vi her påpeke at plankartet kan tolkes dithen at veg på østsiden, samt naustformålet, forsterker at tanken bak planen var at byggegrense mot sjø ikke skulle være til hinder på gbnr 12/713. Det søkes likevel om dispensasjon dersom kommunen skulle tolke plankartet annerledes.

Fasadeendringene som omsøkes er et ledd i rehabilitering og normalt vedlikehold av eksisterende næringsbygg. I den forbindelse er det da ønskelig å sette inn flere/større vinduer for å øke lysinnslippet i bygget. Tomten ligger rett ved fylkesvegen Skiftesvik-Marikoven, og det er en bratt skråning ned mot sjø. De omsøkte fasadeendringene vil dermed ikke påvirke hensynet til allmenn ferdsel eller friluftsliv og rekreasjon.

Tilsvarende gjør seg gjeldende for fremføring av VA-ledninger og terrenginngrep. Terrenginngrepet gjøres som et ledd i forbedring av arealet på eiendommen, som er regulert til industri/lager. Deler av fjellknausen er allerede fjernet som følge av Askøypakken sitt arbeid med oppgradering av veganlegget Skiftesvik-Marikoven. Gjenstående del av fjellknaus ønskes derfor fjernet.

Vi har søkt i Miljødirektoratets naturbase kart, og har ikke funnet noe som taler mot dispensasjon.

Hensynet til landskapsinteresser vurderes heller ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Det vises til at eiendommen ligger vesentlig høyere i terrenget, og at innsetting av vinduer ikke vil være av vesentlig betydning. I tillegg er fjellknausen som ønskes fjernet, av mindre størrelse og vil ikke påvirke den helhetlige fremtoningen av terrenget sett fra sjø.

Vi kan dermed ikke se at hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot sjø blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak byggegrense mot veg:

Byggegrense mot veg skal ivareta trafikkikkerheten og sikre nødvendig areal for vedlikehold, grøft og eventuell framtidig utvidelse av veg. I tillegg skal byggegrensen forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse.

I vurderingen skal det vises hvilke konsekvenser tiltaket vil få for sikt, myke trafikanter, vedlikehold, brøyting mm.

Deler av den omsøkte fjellknausen ligger innenfor byggegrense mot veg. Tidligere var knausen større, men som et ledd i oppgraderingen av fylkesvegen, har fylkeskommunen fjernet deler av denne. Det søkes derfor om å fjerne resterende slik at eiendommen kan utnyttes til sitt formål.

Fjerning av terreng slik at terrenget blir jevnt i forhold til resten av tomten, kan vanskelig sies å påvirke hensynet bak byggegrense mot veg. Endringen vil bedre siktforholdene i området, og ikke ha negativ innvirkning på vedlikehold, brøyting eller myke trafikanter.

VA-ledningene er et ledd i å få eiendommen tilkoblet offentlig anlegg. Disse vil graves ned i grunnen og tilkobles nye punkter rett ved fylkesvegen. VA-ledningene vil dermed ikke påvirke de hensyn byggegrensen skal ivareta.

Hensynet bak avstand til nabogrense, pbl. § 29-4:

Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense er i historisk og teknisk sett satt med tanke på brannsmitt. Bestemmelsen skal i tillegg sørge for at det er tilstrekkelig lys og luft mellom bygningsmassene på forskjellige eiendommer.

Det søkes om en plattform/terrasse mot øst for å ivareta tilgjengelighet til byggets fasade for fremtidig vedlikehold. Terrassen er for det meste plassert i tråd med avstandsbestemmelsen, men vil på nærmeste (nordøst hjørne) kun være 3,6 meter fra felles nabogrense. I dag er denne delen av bygge relativt utilgjengelig, og det er krevende å sette opp stilas ved nødvendig vedlikehold av bygget. Terrassen vil oppføres med branntekniske tiltak som stiller naboens eiendom, bnr. 158, i samme situasjon som om avstandsbestemmelsen var overholdt. Det vektlegges også at naboens eiendom ikke vil være utsatt for økt brannsmitt fra omsøkt tiltak, ettersom bnr. 158 befinner seg på et mye lavere kotehøyde. Hensynet bak luft og lys mellom eiendommene er ivaretatt gjennom høydeforskjellene på terrenget. Omsøkt tiltak er plassert på en vesentlig høyere kote enn tilgrensende nabo, og terrassen medfører ikke en vesentlig forringelse av naboeiendommens behov for lys og luft mellom bygningsmassene.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Lovens formålsbestemmelse, samt regionale og nasjonale interesser:

Fasadeendringene, terrengendringene og VA-ledningene er tiltak som er nødvendige for at eiendommen som næring skal kunne nyttes. Dette vurderes å være bærekraftige tiltak som fremmer reguleringsplanens formål, og myndigheters interesser er godt ivaretatt i saken.

Fordeler vs. Ulemper:

De omsøkte fasadeendringene vil bidra til bedre lysinnslipp i bygget. Gode arbeidsforhold er viktig for å ivareta arbeidstakerne sine behov, og dagslys og utsyn er viktige momenter for fysisk gode arbeidsforhold. Terrenginngrepet vil forbedre arealdisponeringen av eiendommen og fremme formålet satt i reguleringsplanen. Eiendommen er liten for å være næringseiendom, og det er derfor nødvendig å kunne utnytte så mye som mulig av tomtens areal.

VA-ledningene som omsøkes er også som følge av oppgradering av det offentlige VA-anlegget, hvor det er tilrettelagt for at eiendommen kan koble seg til. Dette bidrar til at eiendommen får hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann, og avløpet som i dag går til utslipp i sjø, vil kunne tilkobles det nye offentlige renseanlegget.

Terrassen vil bidra til at vedlikehold kan utføres på byggets sørside på en vesentlig tryggere måte enn i dag.

Vi finner ingen ulemper ved de omsøkte tiltakene, og finner at fordelene er større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og vi ber kommunen om å innvilge søknaden slik den er omsøkt.»

Uttale fra andre myndigheter:

Søknaden har vært oversendt følgende myndigheter til uttale:

- Vestland fylkeskommune (som kulturminnemyndighet). Det er ikke mottatt uttale.
- Vestland fylkeskommune (som vegmyndighet).

Vestland fylkeskommune (som vegmyndighet) har i skriv av 06.07.2023 uttalt følgende: «Vestland fylkeskommune meiner tiltaket vil vera avhengig av dispensasjon frå Askøy kommune sin KPA pkt. 7-1 og 7-2 som følgje av tiltaket.

Byggegrensa frå fylkesveg er satt til 30 meter med heimel i KPA pkt. 7-1. Denne skal ivareta vegmyndigheits moglegheit til vedlikehalda, friskt og vidare utbetring av fylkesveg 5248. Fylkesvegen er forventa ferdig utbygd i september 2023. Vi kan difor anta at det ikkje vil bli gjort fleire utbetringar på ei stund når vegen er ferdig utbygd. Det er likevel viktig at tiltaket ikkje er til hinder for vegarbeidet, og ber kommunen ta høgde for det.

Dersom tiltaket vil føra til ein auking av trafikk, eller at tiltaket medfører bruksendring, vil det også krevje løyve om utvida eller endra bruk av avkøyrsløp mot fylkesveg 5248, i samsvar med «Rammeplan 2021-2024» jf. KPA pkt. 7-2. Situasjonsplanen legg til grunn at ein større del av bygget vil å føremål «butikk». Vi ber tiltakshavar avklara om det er lagerføremål eller butikk der kundar vil køyre til og frå staden. Dersom bruken er den same som før, treng det ikkje søkjast om nytt løyve.

Det er også søkt om framføring av VA-leidningar for tilkopling til offentleg vatn- og avlaup. Eit slik tiltak vil krevje graveløyve via våre nettsider:

<https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/grave-og-framforingsloyve/>

Rettigheit og plikt vil framgå av eit ev. grave- framføringsløyve.

Vi ber om å få saka til klagevurdering når ho er ferdig handsama.»

Vedtaket sendes med kopi til Vestland fylkeskommune (som vegmyndighet) og Statsforvaltaren i Vestland med klagerett.

Dispensasjon fra KPA pkt. 6-1, jf. 6-3 (byggegrense mot sjø)

Vår vurdering av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra:

Byggegrense mot sjø skal ivareta strandsonen og de særlige interesser som gjør seg gjeldende i slike områder. I disse områdene er det i utgangspunktet et generelt byggeforbud.

Vi skal vurdere hvilke konsekvenser tiltaket vil få for allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Dispensasjonen vil omhandle fasadeendring, terrasse og terrenginngrep, da VA-ledningene vil graves ned og ikke være avhengig av dispensasjon.

Terrassen vil etableres på sørlig og østlig side av bygget, hvor det er en stor høydeforskjell i terrenget. Dette terrenget fremstår i dag som utilgjengelig, og vil ha liten til ingen innvirkning på allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold og landskapsinteresser. Det er ikke registrert noen kulturminner i nærheten av tiltaket.

Terrenginngrepet vil bidra til å øke tilgjengeligheten og utnyttelsen av eiendommen, og vil frigjøre et areal som tidligere ikke har kunne blitt brukt til noe. Terrenginngrepet vil ikke påvirke hvordan terrenget blir sett fra sjø, da deler av denne knausen er tidligere blitt fjernet, og en relativt liten del gjenstår.

Vi vurderer at de hensyn som byggegrensen skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av hensynene som er angitt i loven:

Lovens formålsbestemmelse angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette fremgår av pbl. § 1-1.

Ved etablering av en plattform/terrasse på østlig og sørlig side av bygget, vil en legge til rette for vedlikehold av bygget. På denne måten unngås forfall av et eksisterende bygg i strandsonen, og en legger til rette for en bygning med lengre levetid.

Fjerning av knaus vil legge til rette for mer tilgjengelig areal, og åpne opp for en mer effektiv utnyttelse av tomten.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vurdering av regionale og nasjonale interesser:

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Vi vurderer at nasjonale og regionale myndigheters interesser ikke berøres av tiltaket.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av fordelene ved dispensasjon opp mot ulempene:

Ulemper ved å gi dispensasjon fra arealformål og bestemmelser er at man benytter seg av plan- og bygningslovens virkemiddel dispensasjon, i stedet for at arealformålet og bestemmelser endres med ny kommune- eller reguleringsplan.

Fasadeendringene vil bidra til å øke standarden på bygget, samt gi bedre lysforhold innendørs. Terrenginngrepet vil gi bedre sikt ved avkjørsel fra fylkesveg, og samtidig frigjøre et areal som tidligere ikke har vært mulig å benytte. Terrasse/plattform vil bidra til å kunne vedlikeholde bygget på en lettere måte enn tidligere, da det er en stor høydeforskjell ned på østlig og sørlig side av bygget.

Vi vurderer at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra byggegrense mot veg i plan 240 – Skiftesvik Marina

Vår vurdering av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra:

Byggegrense mot veg har til formål å ivareta trafiksikkerhet, gjennom blant annet å ivareta frisikt og forhindre trafikkfarlige objekter langs veg. I tillegg skal byggegrensen forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse, sikre grunn til grøft og vedlikehold av veg, samt reservere areal for fremtidig vegutvidelse.

Omsøkte terrenginngrep vil ligge tett opp mot fylkesveg. Dette innebærer fjerning av knaus, slik at arealet kan planeres og en får en bedre utnyttelse av eiendommen. Dette vil også bidra til bedre sikt fra avkjørselen til fylkesvegen. Deler av denne knausen har vært fjernet tidligere ved oppgradering av fylkesvegen, og nå søkes det om å fjerne restene av denne.

Tiltakshaver har gjort rede for bygningens formål i brev av 25.09.2023. Bygningen har vært benyttet som butikk siden den ble bygget i 1962, og vil derfor ikke være avhengig av en avkjøringstillatelse fra fylkeskommunen.

Etter en samlet vurdering finner vi at hensynene som byggegrensen skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av hensynene som er angitt i loven:

Lovens formålsbestemmelse angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette fremgår av pbl. § 1-1.

Fjerning av knausen vil øke trafikksikkerheten ved å bidra til bedre sikt ved avkjørselen til tomten, samt legge til rette for å bruke tomten i tråd med formålet. Dette vil også frigjøre areal som tidligere ikke har vært mulig å benytte seg av, og øke fremkommeligheten på tomten.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vurdering av regionale og nasjonale interesser:

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Vestland fylkeskommune (som vegmyndighet) sine merknader i uttale av 06.07.2023 er ivaretatt gjennom søkers redegjørelse for bygningens bruk, og vilkår om graveløyve øverst i vedtaket.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av fordelene ved dispensasjon opp mot ulempene:

Eiendommen er å regne som liten for å være næringseiendom, og vil derfor ha nytte av å kunne benytte seg av mest mulig av tomtens areal. Fjerning av knausen vil øke tilgjengeligheten, og dermed gi bedring mulighet for å utnytte tomtens areal.

Vi vurderer at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4

Vår vurdering av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra:

Avstandsbestemmelsen er historisk begrunnet i branntekniske hensyn. Den ivaretar imidlertid også hensynet til bokvaliteter for tilstøtende eiendommer, herunder hensyn til utsikt, lys, sol, innsyn, luften mellom eiendommene og visuell påvirkning.

Det søkes om å etablere terrasse på østlig side av eksisterende butikk, for å kunne ivareta tilgjengelighet til byggets fasade for fremtidig vedlikehold. Det vil være 3,06 meter på det nærmeste fra bnr. 158, og vil oppføres med branntekniske tiltak som stiller naboens eiendom i samme situasjon som om avstandsbestemmelsen er overholdt. Tiltaket vil bli etablert på en betydelig høyere kote enn bygg på naboeiendom, og vil derfor ikke påføre naboens eiendom for økt brannsmitt. Hensynet bak lys og luft vil ivaretas gjennom høydeforskjell, og vil ikke utgjøre en vesentlig forskjell fra dagens situasjon.

Etter en samlet vurdering finner vi at hensynene som bestemmelsen skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av hensynene som er angitt i loven:

Lovens formålsbestemmelse angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette fremgår av pbl. § 1-1.

Det vil være fordelaktig å kunne drive med vedlikehold av fasade ved etablering av terrasse på øst- og sørsiden av bygget. Fjerning av knausen vil kunne gi en bedre utnyttelse av tomten, samt gi bedre sikt i avkjørselen til fylkesvegen.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vurdering av regionale og nasjonale interesser:

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Vi vurderer at nasjonale og regionale myndigheters interesser ikke berøres av tiltaket.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av fordelene ved dispensasjon opp mot ulempene:

Ulemper ved å gi dispensasjon fra arealformål og bestemmelser er at man benytter seg av plan- og bygningslovens virkemiddel dispensasjon, i stedet for at arealformålet og bestemmelser endres med ny kommune- eller reguleringsplan.

Fasadeendringene vil bidra til å øke standarden på bygget, samt gi bedre lysforhold innendørs. Terrenginngrepet vil gi bedre sikt ved avkjørsel fra fylkesveg, og samtidig frigjøre et areal som tidligere ikke har vært mulig å benytte. Terrasse/plattform vil bidra til å kunne vedlikeholde bygget på en lettere måte enn tidligere, da det er en stor høydeforskjell ned på østlig og sørlig side av bygget.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår konklusjon:

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Loven åpner da for at vi kan gi dispensasjon, og vi velger i dette tilfellet å gi dispensasjon.

Ønsker dere å klage på vedtaket?

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må være skriftlig, og sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø.

Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saksnummer for denne saken er 23/10322. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret når dere tar kontakt med oss eller sender inn dokumentasjon til saken.

Opplysninger om byggesaken

Søknad uten større mangler: 25.09.2023

Behandlingsfrist: 16 uker

Antall mangelskriv: 1

Rabatter:

Komplett søknad: Nei

Med hilsen

Linn-Kristin Solbakken for
Iris Bjørnseth
leder

Fredrik Horsøy Sleire
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

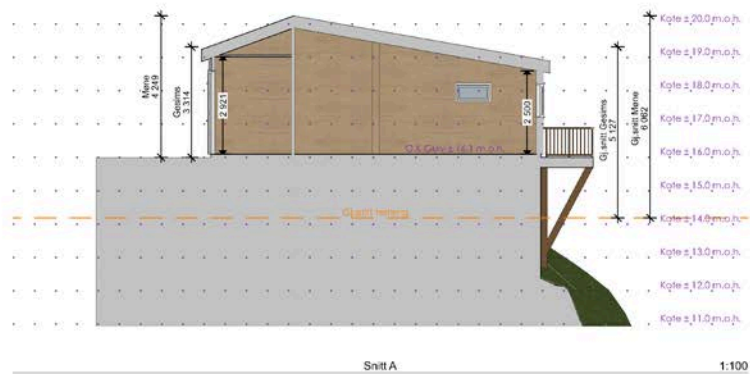
Kopi til

Asbjørn Arvid Asbjørnsen	Engevikvegen 18	5302	Strusshamn
Printz Eiendommer AS	Skarholmen	5302	Strusshamn
Statsforvaltaren I	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
Vestland			
STÅ EIENDOM AS	Skiftesvikvegen 110	5302	STRUSSHAMN
Vestland	Askedalen 4	6863	Leikanger
Fylkeskommune			
Infrastruktur Og Veg			

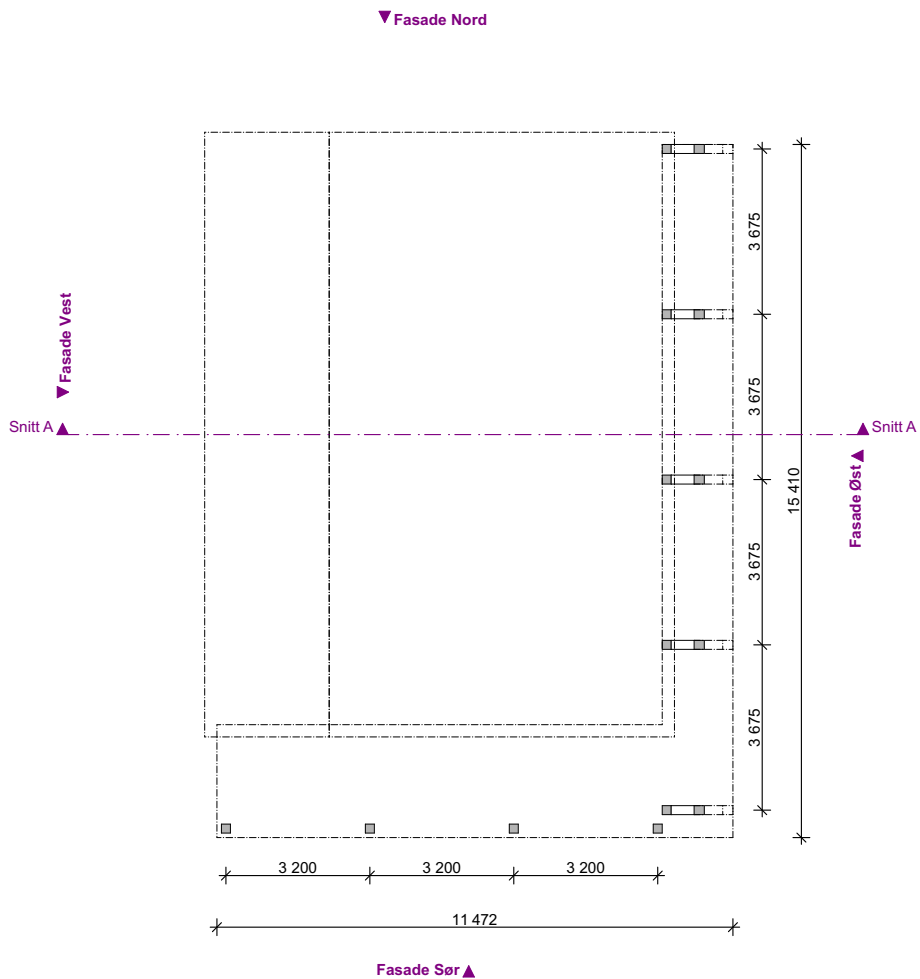
Vedlegg


14_KART_Situasjonsplan_P738 TS5_ Situasjonsplan 05.05.2023.pdf
15_TEGN_TegningNyFasade_P738 TS5_ Fasade 05.05.2023.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_P738 TS5_ Plan 05.05.2023.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_P738 TS5_ Profil 05.05.2023.pdf
18_TEGN_TegningNyttSnitt_P738 TS5_ Snitt 05.05.2023.pdf

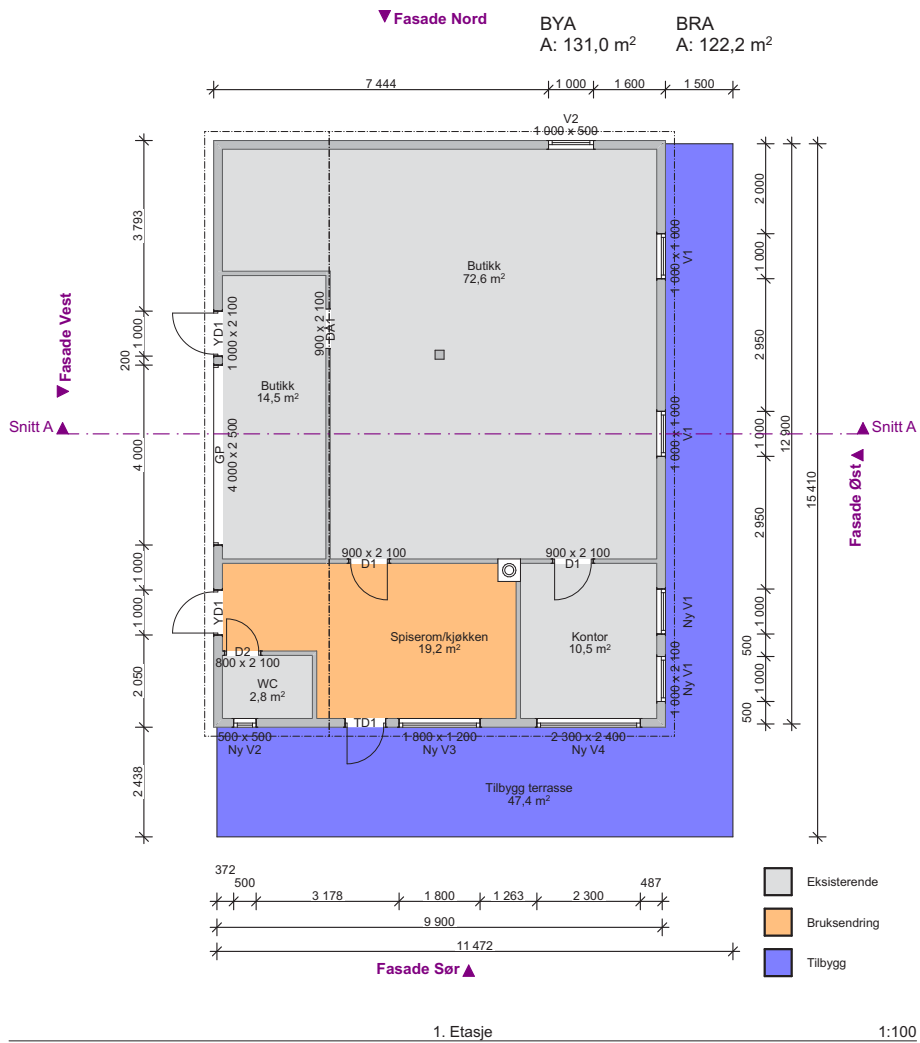
Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Statsforvaltaren i Vestland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen utløp skal i utgangspunktet bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan ikke påklages videre. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan som utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens Dokumentsenter dersom du ønsker innsyn i saken. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.



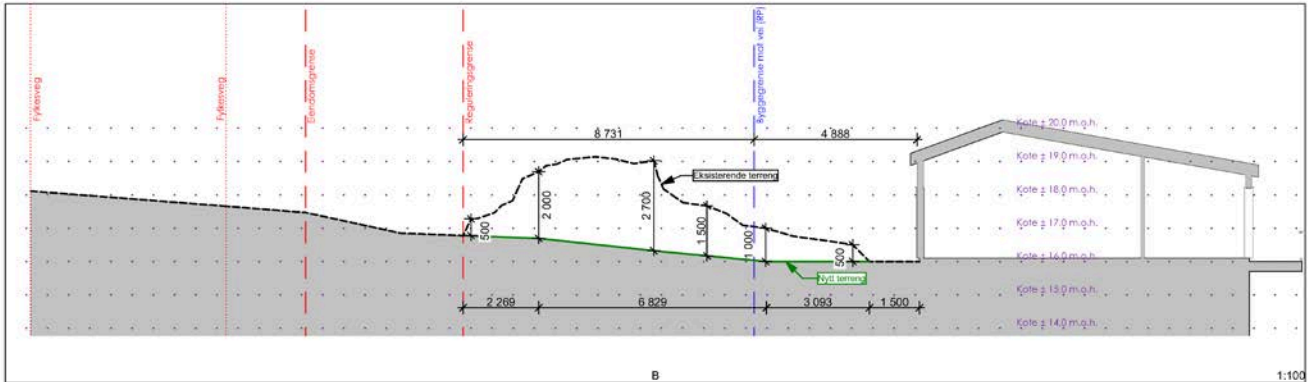
 <p>ADVISOR WEST BYGGESKJEMMADEN & TEKNIKTJENESTER</p> <p>AdvisorWest AS Org nr: 819 882 932 Storebøln 18, 5309 Klappheia Tlf: +47 40 58 38 38 post@advisorwest.no www.advisorwest.no</p>	Snitt A			BYGGEMELDINGSTEGNING	Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	
	Søknad om bruks- og fasadendring, samt tilbyggeterrasse og tilkobling til offentlig VA-ledning				Prosjekt nr:	1	13.03.2023	Kvalitet kontroll	KS
	Adresse: Skillesvikvegen 110, 5302 Skusshamn 4627 Askey				Regningsnr.:	2	15.03.2023	Terrase + VA	KS
	Gnr:	Bnr:	Snr:		Dato:	3	04.04.2023	Avstand grense-terasse	KS
	12	713	#5re		03.03.2023	4	20.04.2023	Vinduer på sørsiden	KS
Tegnet av: KS			Kontrollert av: KH	Målestokk:	5	05.05.2023	Sjåplan	KS	
				Målestokk:	1:100				
<p>Stedlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktiske mål kan forekomme. Tegninger levert av AdvisorWest er opphavets/ig beskyttet og kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke.</p>									



 <p>ADVISOR WEST BYGGESØKNADER & TEGNETJENESTER</p> <p>AdvisorWest AS Org nr: 819 882 932 Storeboin 9B, 5309 Kleppestø Tlf: +47 40 58 38 38, post@advisorwest.no www.advisorwest.no</p>	Plan Kjeller			BYGGEMELDINGSTEGNING	Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
	Søknad om bruks- og fasadeendring, samt tilbygg terrasse og tilkobling til offentlig VA-ledning			Prosjektnr: P738 TS5 2023	1	13.03.2023	Kvalitet kontroll	KS
	Adresse: Skiffesvikvegen 110, 5302 Strusshamn 4627 Askey			Tegningsnr.: P738-A30-01	2	15.03.2023	Terrasse + VA	KS
	Gnr: 12			Dato: 03.03.2023	3	04.04.2023	Avstand grense-terrasse	KS
	Bnr: 713			Format: A3	4	20.04.2023	Vinduer på sørsiden	KS
	Snr: #Snr			Målestokk: 1:100	5	05.05.2023	Sitplan	KS
Tegnet av: KS			Kontrollert av: KH	<p><i>Stedlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktiske mål kan forekomme.</i></p> <p>Tegninger levert av AdvisorWest er opphavsrettslig beskyttet og kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke.</p>				

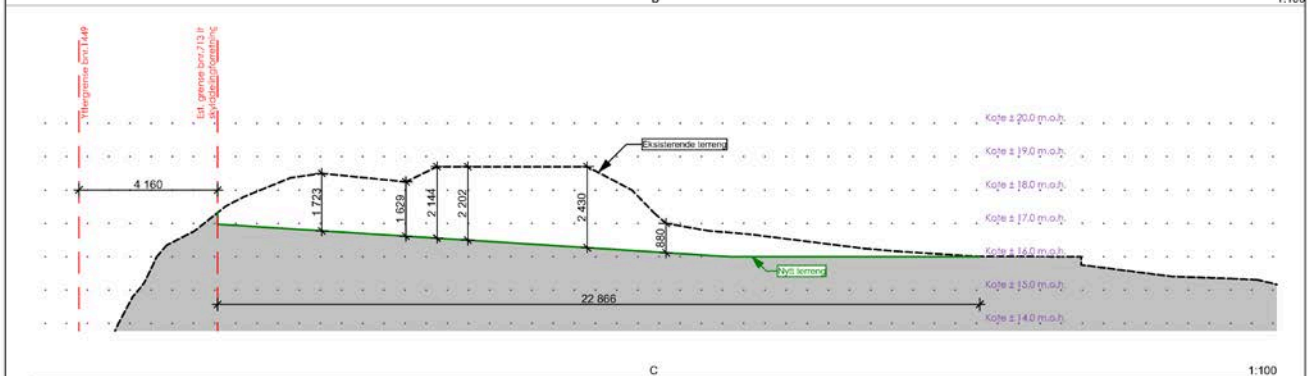


Plan 1. Etasje			BYGGEMELDINGSTEGNING	Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Søknad om bruks- og fasadeendring, samt tilbygg terrasse og tilkobling til offentlig VA-ledning			Prosjektnr: P738 TS5 2023	1	13.03.2023	Kvalitet kontroll	KS
Adresse: Skiffesvikvegen 110, 5302 Strusshamn 4627 Askey			Tegningsnr.: P738-A30-02	2	15.03.2023	Terrasse + VA	KS
Gnr: 12 Bnr: 713 Snr: #Snr			Dato: 03.03.2023	3	04.04.2023	Avstand grense-terrasse	KS
Tegnet av: KS			Format: A3	4	20.04.2023	Vinduer på sørsiden	KS
Kontrollert av: KH			Målestokk: 1:100	5	05.05.2023	Sitplan	KS
Stedlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktiske mål kan forekomme. Tegninger levert av AdvisorWest er opphavsrettslig beskyttet og kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke.							



B

1:100



C

1:100



AdvisorWest AS
Org nr: 819 882 932
Storebøls vei, 5309 Kjøppesle
Tlf: +47 40 58 38 38
post@advisorwest.no
www.advisorwest.no

Terrangprofiler

Seknrad om bruke og ferdigføring, samt tilbygge terrasse og liketilting til offentlig VA-ledning

Adresse:
Skillesvikvegen 110, 5302 Skuvshamn
4627 Askey

Gnr:	Bnr:	Snr:
12	713	#5re
Tegnet av:	Kontrollert av:	
KS	KH	

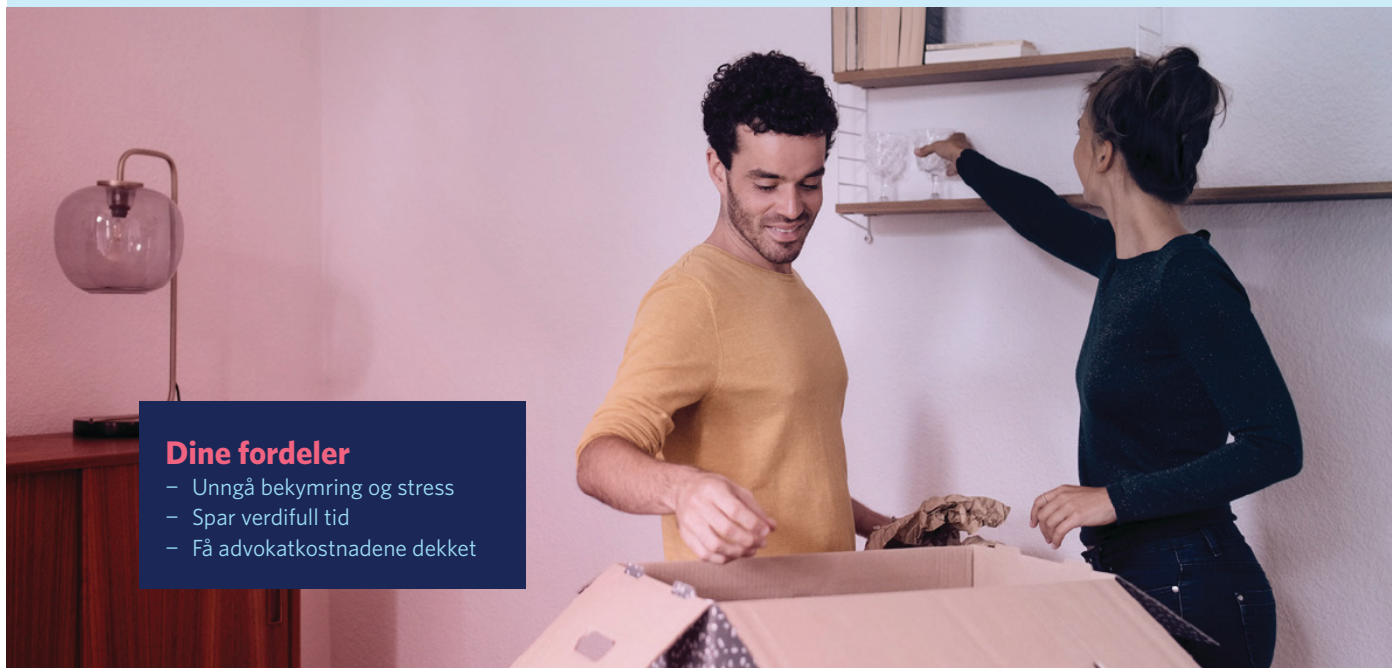
BYGGEMELDINGSTEGNING

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.
1	13.03.2023	Kvalitet kontroll	KS
2	15.03.2023	Terrasse + VA	KS
3	04.04.2023	Avstand grense-terasse	KS
4	20.04.2023	Vinduer på sørsiden	KS
5	05.05.2023	Slitplan	KS

Stedlig kontroll måling må utføres, noen avvik mellom tegning og faktiske mål kan forekomme.
Tegninger levert av AdvisorWest er opplysningsbærende og kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING